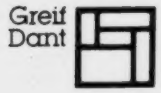

Greif
Dant

Foreward

Town of Beaumont

The preparation of the Beaumont General Plan has been an extremely rewarding experience. It brought together many groups, organizations and individuals from within the community. Ideas and philosophies were shared in an attempt to create a blueprint for Beaumont's future. The result of those efforts is this document which will act as a guide for decision making in the years to come.

Special thanks must go to our planner, Greif Dant and Associates, the members of the Community Advisory Committee, Town staff members, the residents of Beaumont and the Council all of whom spent countless hours creating a useful and realistic plan.

Beaumont's future looks bright. Our citizens have proven on many occasions that they respect the traditions and history of Beaumont's yesterday, they care about Beaumont's today and that they will work for Beaumont's tomorrow. The creation of this plan is just the beginning of Beaumont's better tomorrow.

R.J. Willis
Mayor

Greif Dant and Associates

It is with pleasure that our firm, Greif Dant & Associates, has assisted the Town of Beaumont in the preparation of their General Municipal Plan. During the past year, we have had the opportunity to work closely with the community on both a formal and informal basis. This we feel has contributed to a plan that is pragmatic and will provide flexibility in future land use decision-making. With careful management of their resources the Town of Beaumont can provide a variety of development options for the public and private sector; which will not only benefit the community at-large but also the Edmonton Region.

The General Municipal Plan has been formulated as a statement of intent regarding future development. This concept is one that will allow for closer liaison with municipal governments, regional authorities and provincial agencies. With a growing complexity in the desires and patterns for human settlement, the General Municipal Plan will provide a framework for identifying issues and offering positive solutions.

As such, the General Municipal Plan is not the culmination of collective efforts, but the establishment of a process; a process that will involve modification, compromise and change. To this end, we firmly believe that the community will be able to control and guide its own destiny. It is with the above thoughts in mind that we have enjoyed the experience of working with the people of Beaumont.

Frank A. Greif *Noel B. Dant* *Kim S. Lane*

Acknowledgements

Beaumont Council

Mayor - R.J. Willis

Councillors - M. Plamondon
- G. Irwin
- G.J. Magnan
- C. Calvert
- G. Bonnema
- J.P. Charrois

To successfully complete the General Municipal Plan, the firm of Greit Dant and Associates required the willing cooperation and technical assistance from a number of individuals, groups and government agencies. The firm wishes to acknowledge this input so generously given during the General Municipal Plan process.

Citizen's Advisory Committee

Town Manager - G. Stewart, Chairman

Council Members - Councillor Plamondon
- Councillor Magnan

Catholic Priest - Father Gauthier

Protestant Minister - Reverend Hehr

Knights of Columbus - A. Magnan
- G. Carrier

Recreation Board - G. Davies

School Representative - K. Bonnema

Town Business Representative - R. Belland

Home and School Association - L. Mandeville

Library Committee - V. McGillivray

Leduc Representative - B. Miles

Senior Citizens Representative - J. Grant

Youth Group Representative
- C. Vanderwoning

Citizens at large - S. Ewasiuk
- K. Walker
- S. Beaudoin
- R. McMitchell
- R. Evans
- G. Forest
- D. Stephanson
- D. Johnston

Table of Contents

Foreward i
Acknowledgements ii
Table of Contents iii
Introduction 1
Definitions and Functions 2
Existing Land Use (Figure 1) 4
The Planning Process 5
Development Evaluation (Figure 2) 6
Goals and Objectives 8
Development Strategy 13
Regional Factors (Figure 3) 14
Development Strategy Concept 15
Development Strategy Concept (Figure 4) 16
Staging of Development 17
Area Structure Plans (Figure 5) 18
Area Redevelopment Plans (Figure 6) 20
Community Growth and Structure 21
Development Strategy: Mixed Land Use (Figure 7) 22
Residential Development 24
Commercial Development 26
Industrial and Business Development 27

Open Space and Education Systems 28
Open Space (Figure 8) 29
Socio-Cultural Development 31
Community Services 32
Institutional Development 33
Urban Core Development 34
Transportation and Roadway Systems 35
Transportation and Pedestrian Systems (Figure 9) 36
Engineering Systems 37
Engineering Systems (Figure 10) 38
Municipal Finance 39
Implementation Program 40
Rural Development 41

Introduction

The purpose of land use planning is to promote the desirable effects of change while either minimizing or preventing those which are undesirable. It is a process whereby man deliberately sets out to influence and control his environment for the purpose of improving the quality of his life. Through a sound planning process, optimum use is made of available resources, and natural, cultural and historical amenities are protected. Community goals and objectives are identified and a feasible plan formulated for their achievement.

Successful planning for a community is based on comprehensive information, clear reasoning and meaningful public involvement. This is accomplished by the compiling of an accurate data base, an understanding of community goals and objectives, and by establishing standards by which the information gained can be evaluated and used. In this fashion, through a series of analyses, development can be directed into the most suitable area and community expectations can be met.

Definitions and Function

In 1977, the Province of Alberta, through the enactment of a new Planning Act, formally identified the need for the preparation of General Municipal Plans for municipalities of certain sizes. Section 61 of the Planning Act, R.S.A. 1980, P-9, provides the following:

"61 (1) A council of

(a) a city, town, new town, village or summer village having a population of 1,000 or more, and

(b) a county or municipal district having a population of 10,000 or more shall, by by-law passed in accordance with Part 6, adopt a plan for the municipality to be known as the "(name of municipality) General Municipal Plan"."

The contents of the General Municipal Plan are further provided for in the Planning Act, as follows:

"63 A General Municipal Plan shall

(a) describe

(i) the land uses proposed for the municipality, and

(ii) the manner of and the sequence proposed for future development in the municipality;

(b) designate the areas in the municipality that would, in the opinion of the council, be suitable for an area structure plan or an area redevelopment plan or both,

(c) contain such other matters as the council considers necessary."

From the mandate given in The Planning Act with respect to the General Municipal Plan, four major functions have been identified:

(1) to provide a framework and general design measures, within which the Town can evaluate proposals with respect to a stated set of policies that will govern future development,

(2) to enable government agencies involved with the use or control of land to review development projects and subdivision proposals in the light of the town's stated future development strategy,

(3) to enable public agencies, private corporations, private property owners and the community-at-large to have an understanding of the stated future development strategy,

(4) to provide a basis for evaluating changes in the social, economic and physical environment structure of the community so that any required amendments to the General Municipal Plan can be undertaken in a rational manner.

In order to fulfill these four major functions, the General Municipal Plan must be long-range, comprehensive and general. The "long-range" aspect means that the plan looks into the future. Given the current development and economic climate in Alberta, the General Municipal Plan should be considered in terms of a time horizon - to the year 2002. "Comprehensive" means that the major physical, social, economic and environmental elements are planned together within that time horizon. Because the plan is comprehensive and long-range, it must also be general. Therefore, only approximate locations, shapes and sizes are shown for the various land use components. This permits flexibility in detailed planning for them over the time horizon. Finally, the General Municipal Plan must be understandable, and used consistently in decision-making for its implementation to be successful.

It should be noted that the General Municipal Plan is not a Land Use By-Law, which governs the specific permissible and discretionary use of land and the locations and sizes of buildings. The Land Use By-Law implements the General Municipal Plan. An Area Structure Plan or an Area Redevelopment Plan must conform to the General Municipal Plan. Each provides a more detailed structure for a specific sector of the Town. The Planning Act's prescriptions as to the contents of a General Municipal Plan are purposely general so that the "Area" level of planning can be flexibly interpreted in their structural design. Therefore, through these "Area" plans, the Town of Beaumont will be able to implement in some detail its overall future development strategy. It is through the General Municipal Plan, Area Structure Plans and an Area Redevelopment Plan that the overall future development strategy of the Town is identified, coupled with specific policies regarding each of the land use components, municipal functions and methodology of implementation.

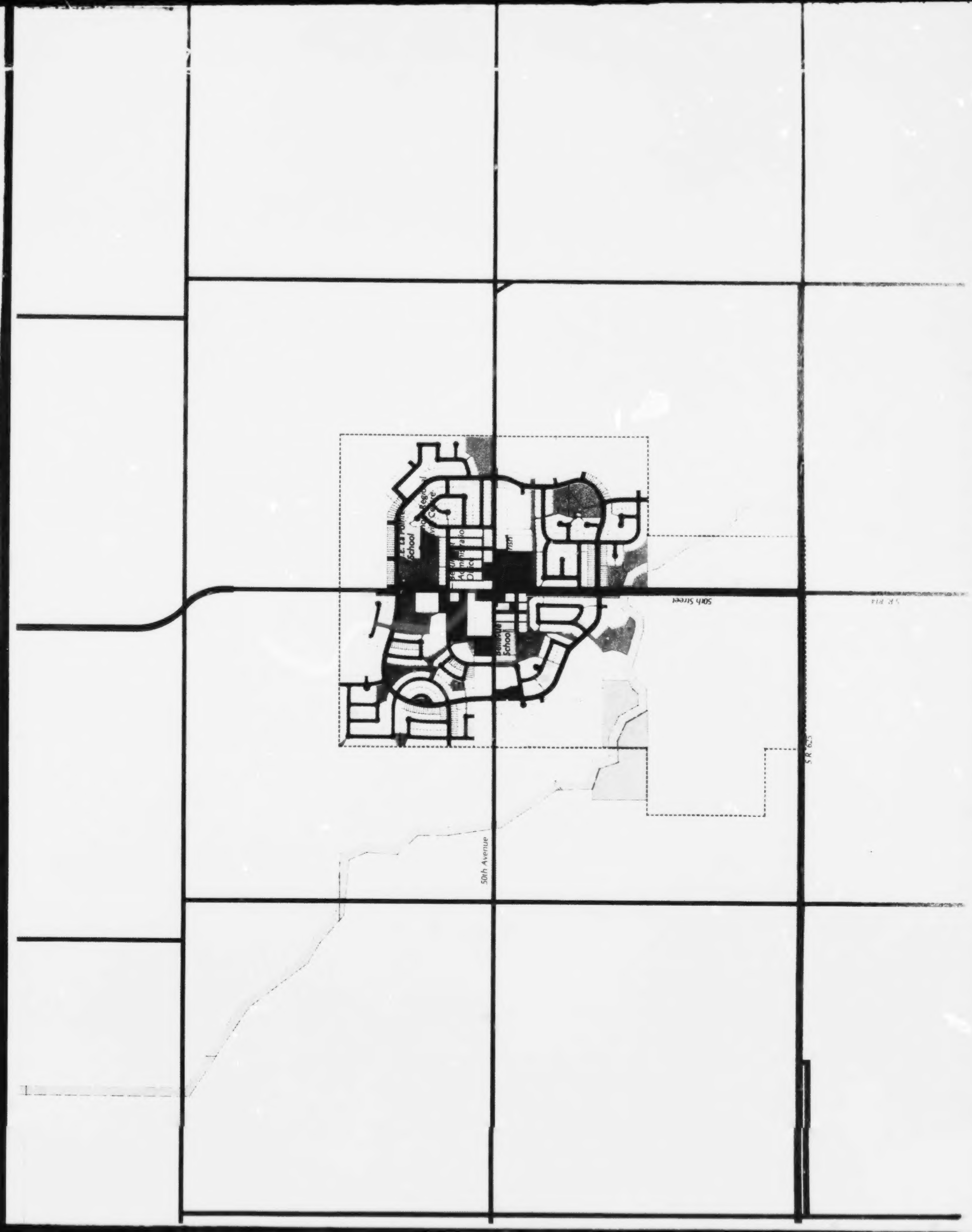
Town of Beaumont

General Municipal Plan

Existing Land Use

Figure 1

Legend



50th Street
50th Avenue
S.R. 625

The Planning Process

The formulation of the General Municipal Plan for the Town of Beaumont has been undertaken with the realization that there was a strong sense of community, recognition of the community size and the overall visual quality of the community by its residents. It is within this context that the primary goal of the General Municipal Plan is for the provision of a sound framework for development and to maintain a high quality of life in the future growth of the Town of Beaumont. The task therefore, was to carefully study and analyze the existing natural, physical and cultural resources of the community and the adjoining lands. (See Figure 2).

To assist and ensure that maximum public input was available during the formulation of the General Municipal Plan, two committees were structured:

- the General Plan Review Committee which was composed of the Council and members of the Administration.
- the Community Advisory Committee which was composed of citizens-at-large and representatives from various interest groups: in total twenty-two (22) members.

The input from these two groups was further supplemented by a number (5) of General Municipal Plan Public Meetings; at which the various stages of the planning process, as they developed, were discussed with the community.

Data Collection and Analysis

To provide a comprehensive data base upon which to formulate the General Municipal Plan, information was gathered from a number of different sources. The first stage of this process was to obtain all relevant documentation for existing situations and proposals under consideration. Secondly, it was deemed necessary to develop information relating to the people who reside in the community. This was accomplished by way of two community surveys. Initially, a one hundred percent sample of the community was undertaken through a mail-out questionnaire comprising some twenty-six questions. This survey met with a fifty percent response, which besides supplying pertinent data, indicated a strong community interest in the General Municipal Plan process. The second survey was done on a house-to-house basis, by the planning team personally, and resulted in a twenty percent sample. Some of the forty-eight questions in the second survey were asked to obtain more detailed information as to specific attitudes and perceptions, but as well, to validate the results from the first survey. Resulting analysis of the information provided a solid framework for identifying community goals and objectives.

Through a detailed review of all information with the Community Advisory Committee, it was possible to formulate a comprehensive set of goals and objectives. These goals and objectives pertained to all aspects of the community, including future growth options and specific land uses. The synthesis of the natural, physical and cultural data, in combination with the goals and objectives led to the preparation of an overall development strategy for community growth.

Town of Beaumont

General Municipal Plan

Development Evaluation

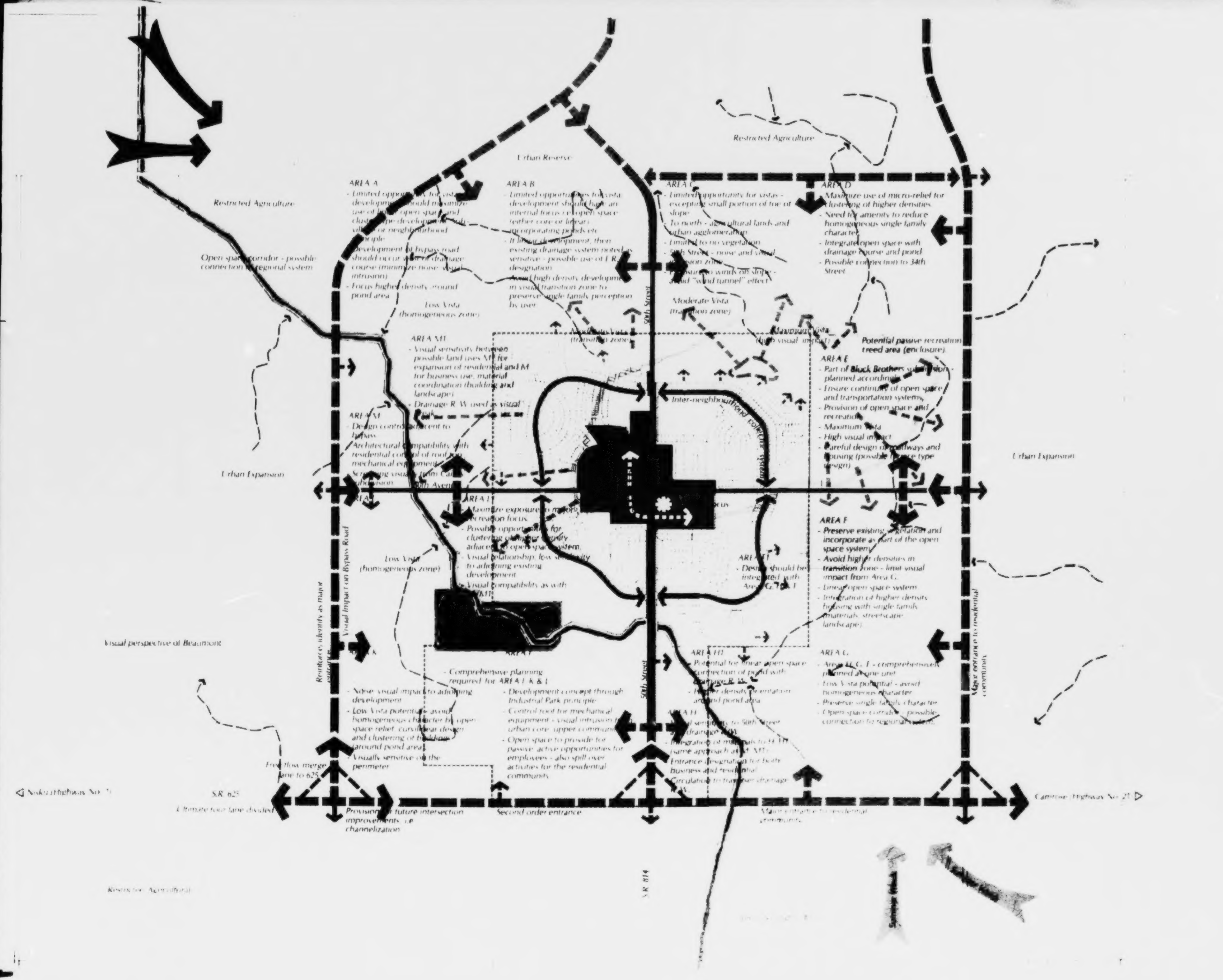
Figure 2

Legend

- *Proposed Roadway System*
- *Existing Roadway System*
- *Future Subdivision Connections*
- *Major Entry*
- *Minor Entry*
- *Views and/or Vistas*
- *Land Use Compatibility, Comprehensive Development*
- *Reinforced Relationship (see notes)*
- *Cultural Focus*
- *Upper Town Site Definition (730 m)*
- *Surface Drainage*
- *Existing Tree Stands*
- *Existing Drainage Right-of-way*
- *Existing Town Boundary*

Notes

Reinforce relationship between Urban Core and Cultural Focus, (materials, landscaping theme, etc.)



Restricted Agriculture
Urban Reserve
Restricted Agriculture
Open space corridor - possible connection to regional system
AREA A
- Focus higher density around pond area
Low Vista (homogeneous zone)
AREA B
- If linear development, then existing drainage system noted as sensitive - possible use of E.R. designation
AREA C
- Limited opportunity for vistas - exception small portion of toe of slope
- To north - agricultural lands and urban agglomeration
- Limited to no vegetation
Moderate Vista (transition zone)
AREA D
- Maximize use of micro-relief for clustering of higher densities
- Need for amenity to reduce homogeneous single family character
- Integrate open space with drainage course and pond
- Possible connection to 34th Street
Maximum Vista (high visual impact)
Potential passive recreation treed area (enclosure)
AREA E
- Ensure continuity of open space and transportation systems
- Provision of open space and recreation
- Maximum Vista
- High visual impact
AREA M1
- Visual sensitivity between possible land uses M1 for expansion of residential and M for business use, material coordination (building and landscape)
AREA M
- Design control adjacent to bypass
Inter-neighbourhood collector system
Urban Expansion
Urban Expansion
50th Street
AREA F
- Preserve existing vegetation and incorporate as part of the open space system
- Avoid higher densities in transition zone - limit visual impact from Area G.
- Linear open space system
- Integration of higher density housing with single family (materials, streetscape, landscape)
AREA I
- Possible opportunities for clustering of higher density adjacent to open space system
Low Vista (homogeneous zone)
Visual Impact on Bypass Road
Reinforce identity as major entrance
Visual perspective of Beaumont
- Comprehensive planning required for AREA I, K & L
- Development concept through Industrial Park principle
- Open space to provide for passive active opportunities for employees - also spill over activities for the residential community
- Visually sensitive on the perimeter
AREA H1
AREA H
AREA G
- Areas E, G, F - comprehensively planned as one unit
- Low Vista potential - avoid homogeneous character
- Preserve single family character
- Open space corridor - possible connection to regional system
Major entrance to residential community
Free flow merge lane to 625
S.R. 625
Ultimate four lane divided
Provision for future intersection improvements, i.e. channelization
Second order entrance
Major entrance to residential community
◁ Nisku (Highway No. 2)
Camrose (Highway No. 21) ▷
S.R. 814

Formulation of Policies

To provide for a workable General Municipal Plan, the policy statements should give clear direction and guidance to both the public and private sectors of the community. It is the Town's goal to establish policies that will allow for expeditious and rational decisions as to whether a development proposal is to be favourably considered. Thus, the combination of the Development Strategy Concept and the statements of policy related to individual land uses, have been designed to retain the advantages of the free market system, while respecting the community's goals and objectives.

Goals & Objectives

GENERAL LAND USE

Goals: The General Municipal Plan should provide a sound framework for development to maintain a high quality of life in the future growth of Beaumont.

Objectives:

- All new development areas should be planned on a comprehensive basis - defined by natural and man made factors.
- To insure that new developments and infill zones respect linkages of open space, transportation and engineering systems.
- To insure that new development reinforces the concept of an urban core and cultural focus.
- In areas where the slopes are greater than 5%, all new developments should complement existing landforms, vista potentials and continuity of open space.
- All new developments should maximize the 'wind tunnel' effects.
- Given the limited amount of existing stands of vegetation within the area; every effort should be made for their preservation.
- To insure sound implementation of new developments, land surrounding the existing community should be designated for 'Urban Expansion' under the County of Leduc General Municipal Plan.
- Where two different land uses adjoin, consideration should be given to integration and/or buffering and the establishment of a landscaping material theme, to insure visual compatibility.

RESIDENTIAL

Goal: To insure that adequate residential accommodation, in a suitable living environment, is made available within a wide economic income range.

Objectives:

- All major entrances to residential developments (sub-village or neighbourhoods) should be designed to portray a single family low density visual character.
- Where topographic relief is minimal, sensitivity should be exercised in roadway design and subdivision lotting.
- Where higher density zones occur, areas of transition should be planned by utilizing open space, roadway separation or intermediate densities.
- Single family development should insure that there is a range of lot widths to accommodate a variety of single family housing forms.
- Multiple family development should be dispersed throughout neighbourhoods to avoid major concentrations.
- Multiple family developments should occur adjacent to open space areas in proximity to a neighbourhood collector roadway.
- Based on defined neighbourhoods, planning should be undertaken on a comprehensive basis to insure appropriate linkages to existing and future development zones.
- Architectural and design guidelines should form part of any development program to insure visual attractiveness.

COMMERCIAL

Goals: To maintain and provide for expansion of commercial activities to serve future local demands.

Objectives:

- To provide and encourage the location of major commercial development within the "Urban Core"

- To provide a strong visual link between the commercial urban core and the central focus (church site) with emphasis on continuity of materials landscape theme.
- To allow for the potential of three dimensional land use within the defined urban core for the inclusion of residential, social and cultural activities.
- To allow for minor commercial development outside the urban core, small convenience sites should be provided at the neighbourhood level.

INDUSTRIAL

Goal: To encourage high quality industrial business development within the Town to provide for a broader economic and employment base.

Objectives:

- To plan industrial business development where they do not encroach into residential areas.
- To insure visual continuity between residential industrial business development by linking common architecture landscape materials.
- To require architecture and design guideline implementation.
- To require higher quality business/industrial development to locate on the perimeter of any areas deemed for such use.
- To provide screening and landscape treatment between business/industrial development areas adjoining major roadways.
- To provide for non-industrial land use in the form of active and passive recreation activities.

PARKS & RECREATION

Goal: To provide parks, recreational facilities and programming to meet future demands from all age groups.

Objectives:

- To provide a linkage of recreation areas (school parks), with the use of natural open space major walkways and street boulevard sidewalk system.
- To provide for a continuous pedestrian system that allows for a variety of major and minor focal points.
- To integrate, where possible, the natural land form and amenities into the overall parks and open space system, i.e. natural tree stands, vistas, plateaus.
- To insure that stormwater retention ponds are integrated into the parks and open space system with provision for reasonable public access.
- To identify and monitor community demands and response to existing and future recreation programming.
- All parks and recreation facilities should be designed to insure the safety and welfare of the public.

INSTITUTIONAL

Goal: To insure that land is made available for the development of institutional facilities to meet population demands.

Objectives:

- To provide for a high level of community use so that institutional facilities are multifunctional.
- To provide open space walkway linkage to existing/proposed institutional areas.
- To insure that lands are made available in all new residential subdivision for development of school facilities.
- To encourage and promote the "community use of school" concept by optimizing the use of classrooms and other instructional facilities.
- To insure that land is made available for development of new religious facilities.

- To insure that the development of emergency service facilities are located in proximity to major roadway network.
- To reserve land within the urban core for development of a public health and medical facility.
- To insure that land is made available for development of senior citizen accommodation, preferably in proximity to major activity areas.

SOCIO-CULTURAL

Goal: To maintain and enhance the existing socio-cultural character of the community.

Objectives:

- To insure continuation of the French heritage within the Town through the use of a bilingual identification program.
- To insure that opportunities are available for all groups to express their ethnic and cultural backgrounds.
- That the Town give consideration to the establishment of a socio-cultural facility within the southwest portion of the community.

ROADWAYS/TRANSPORTATION

Goal: To plan and provide for a safe and efficient transportation network which meets community demands.

Objectives:

- To insure that transportation planning is done on a comprehensive and coordinated basis with adjoining municipalities.
- To insure all roadways are designed sensitively with respect for the existing land forms and natural amenities.
- To insure a variety of visual experience. Long straight roadways should be avoided in areas with minimal topographic relief.
- To minimize single family development fronting onto any of the roadways designated as major collectors.
- To insure in the design and development of all new areas that a clear hierarchy of roadways is defined.
- The proposed bypass route and secondary 625 should be of sufficient right of way to allow for development of a berming and landscape system.

UTILITIES

Goal: To develop an economically phased program of utility expansion to insure that future demands are met adequately.

Objectives:

- To provide for the orderly and economic extension of existing services into any new development areas.
- To implement a comprehensive stormwater management program to insure that the discharge rate of surface runoff does not exceed the rate as defined by Alberta Environment.
- To insure that all new areas make provision for an urban standard of engineering systems, i.e. piped water and sewage, underground power distribution, etc.
- To insure that offsite levies reflect the concept of "user pays". All new developments will be subject to a development agreement based on the benefiting area for major offsite facilities.
- To develop a comprehensive trunk servicing program for future expansion, insuring that adequate capacities are made available through the regional utility authority.

MUNICIPAL FINANCE

Goal: To develop a long term financial program for the Town of Beaumont to insure economic stability.

Objectives:

- To update the five year operating and capital budget on a yearly basis.
- To insure that the Administration monitors changes in Provincial Funding so that the Town may avail itself of the various programs.
- To monitor all existing public works facilities as to need for repair, renovation and or replacement. To insure that capital funds are programmed in advance avoiding unnecessary debenture borrowing.
- To work with and assist various service groups and organizations in identifying operating and capital requirements.

IMPLEMENTATION

Goal: To insure sound and economic growth within the Town of Beaumont, for today and tomorrow, develop a staged implementation program to meet the objectives of the General Municipal Plan.

Objectives:

- All new areas brought under the Town's jurisdiction, through annexation, will be deemed as suitable for the preparation of an area structure plan.
- The defined urban core, because of its identified importance to the community, will be deemed as suitable for an area re-development plan.
- To insure that planning and development are undertaken, pursuant to the General Municipal Plan the Town of Beaumont will formulate development and design guidelines for all new areas.
- To insure development compatibility with all new areas, those undeveloped lands currently within the Town's boundary will be evaluated and modified accordingly.
- Upon adoption of the General Municipal Plan, the Town will undertake a review of the Parks and Recreation Master Plan to insure compatibility.
- Upon adoption of the General Municipal Plan, the Town of Beaumont will liaise with adjoining municipalities and appropriate government agencies to make them aware of the Town's future growth strategy.
- Upon adoption of the General Municipal Plan, the Town of Beaumont will undertake a review of the current Land Use Bylaw and make modifications to insure technical compatitibility.

RURAL DEVELOPMENT

Goal: To insure that developments which occur in adjoining municipalities are not incompatible with future urban expansion by the Town of Beaumont.

Objectives:

- To encourage the formation of a three (3) mile joint planning area around the Town of Beaumont with the County of Leduc.
- To encourage the County of Leduc to designate a one half mile area around the Town of Beaumont as Urban Reserve under their General Municipal Plan and Land Use Bylaw.
- To encourage the County of Leduc to designate those lands within the proposed joint planning area, excluding urban reserve, as agricultural under their General Municipal Plan and Land Use Bylaw (i.e. restrictions as to intensified agriculture - feed lot operations).

Development Strategy

The Town of Beaumont is located within the County of Leduc, immediately south of the City of Edmonton and five (5) miles east of the International Airport. Over the past ten years, the Town has experienced considerable growth because of its proximity to major employment centres: the Nisku Business Park and Edmonton's Southeast Industrial Area. In addition, the community has afforded a different kind of lifestyle to that offered in the City of Edmonton. (See Figure 3) It is significant that, historically, people have moved to Beaumont because of the size of the community, the sense of community, the visual quality of the Town and the affordability of housing. These aspects of the community have been identified as important for the future growth of the Town.

Although the Town has been currently pursuing an active role in the growth of the Metropolitan area, the previously identified regional development proposals will place additional pressures on the Town. There is a danger that these pressures could erode the quality of life within the Town of Beaumont unless planned for carefully. Therefore, all development proposals for the Town must be sensibly evaluated to ensure that they are of long-term benefit. Thus, the General Municipal Plan has been formulated on the basis of a balanced development strategy. The strategy is one of mixed land use which minimizes land use problems and conflicts, points out those resources which need special attention and/or protection, and sets out a series of policies within which development can take place. The General Municipal Plan will, in conjunction with other statutory plans and the Land Use By-Law, set down in detail how these policies can best be realized and how development can occur in the most beneficial way to the community.

In the past, the economic and social character of the Town has been strongly effected by external influences. Although these influences will be evident for years to come, the Town is cognizant of the benefits that result from a mixed land use strategy. Some of the important benefits will be the diversification of the economic base, the creation of new job opportunities, a wide range of local goods and services, and an increase in the non-residential tax base.

The Town of Beaumont has and will continue to undergo changes to its economic and social structure. There is recognition by the Town of the benefits emanating from this change in structure as well as from the diversification of land use. The role of the General Municipal Plan is to optimize many variables rather than maximize any one. The policies that follow within this document are designed to fulfill this role by striking a reasonable balance between the advantages of growth and the preservation of the quality of life for the residents of Beaumont.

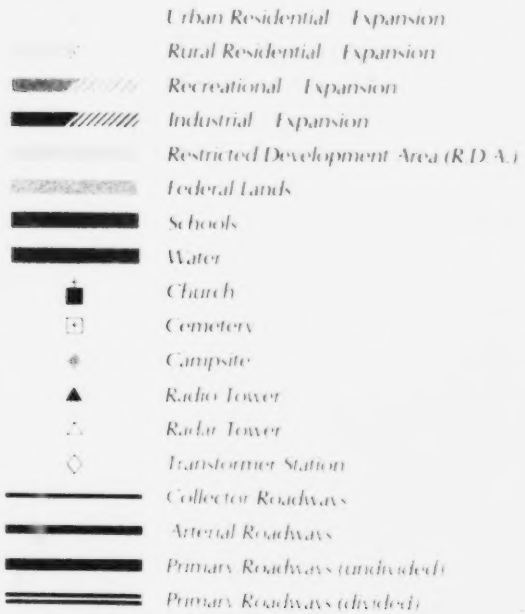
Town of Beaumont

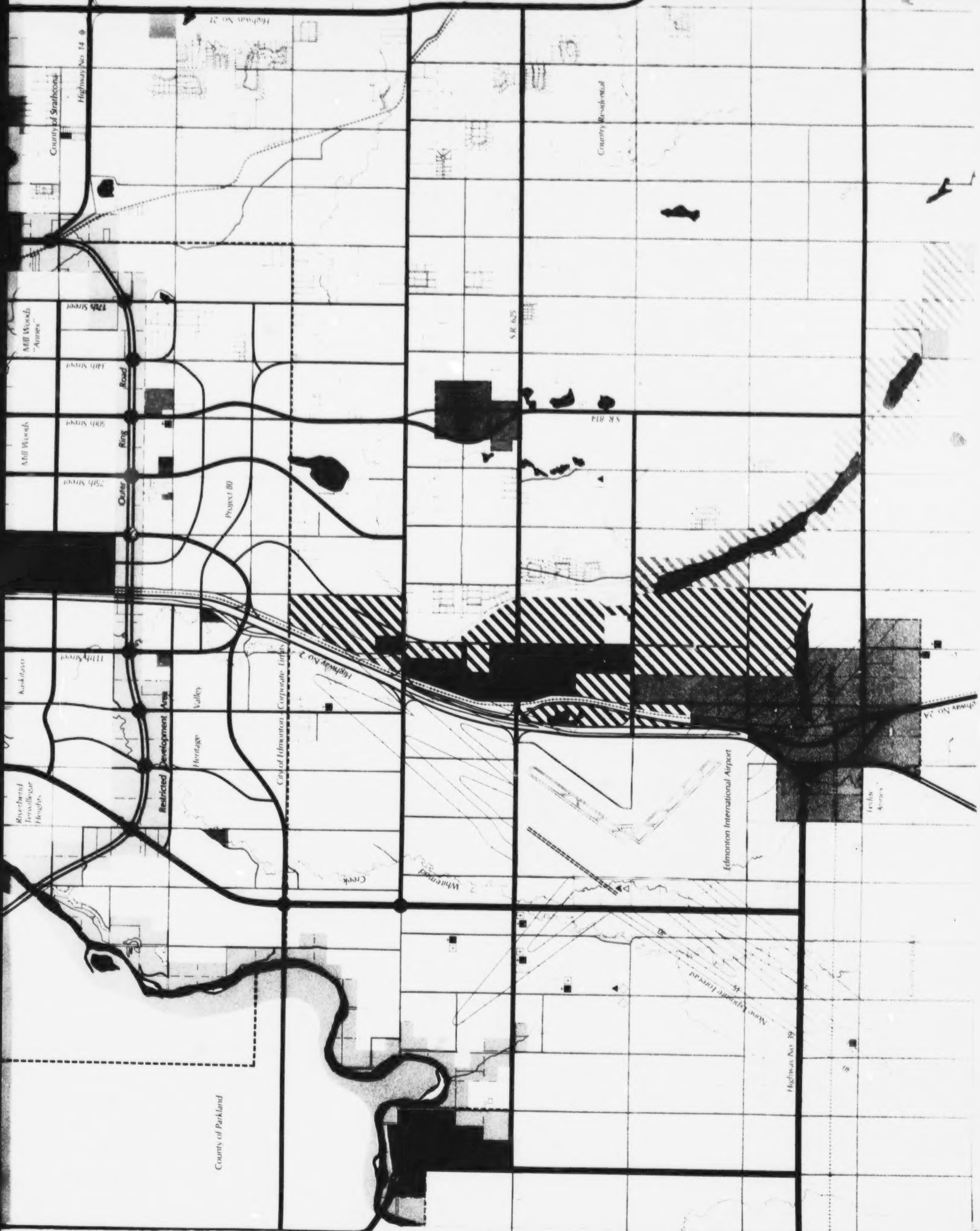
General Municipal Plan

Regional Factors

Figure 3

Legend





Highway No 21
Highway No 14
County of Strathcona
Country Residential
Mill Woods "Annex"
17th Street
34th Street
50th Street
75th Street
Mill Woods
Outer Ring Road
Project 80
SR 625
SR 814
Kaskitayo
111th Street
Restricted Development Area
Heritage Valley
City of Edmonton Corporate Limits
Highway No 2
Riverbend Terwillegar Heights
Whitemud Creek
Edmonton International Airport
Highway No 2A
Noise Exposure Forecast
Highway No 39
County of Parkland

Development Strategy Concept

During the planning process, the inventory and evaluation work conducted has led to the formulation of a Development Strategy Concept (Figure 4). This concept is a generalized description of the different land uses and functions within the Town of Beaumont and its immediate environs. The development strategy has been structured for a land area that will meet a population horizon of 15,200 people by the end of the century. It is not a land use map designed to regulate, nor is it a "blueprint" for development specifying permitted land uses in certain areas. Rather the Development Strategy Concept identifies the preferred uses and relationships between them. It is to be interpreted as a broad expression of land use policies and not a precise description of proposed land uses related to specific parcels of land. The concept is to be used in concert with the policy statements derived for the following broad land use catagories and municipal functions:

- Community Growth and Structure
- Residential Development
- Commercial Development
- Light Industrial and Business Development
- Open Space and Education Systems
- Socio-Cultural Development
- Institutional Development
- Urban Core Development
- Transportation and Roadway Systems
- Engineering Systems
- Municipal Finance
- Implementation
- Rural Development

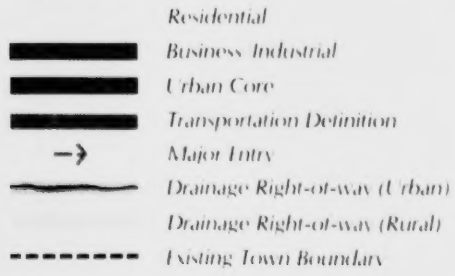
Town of Beaumont

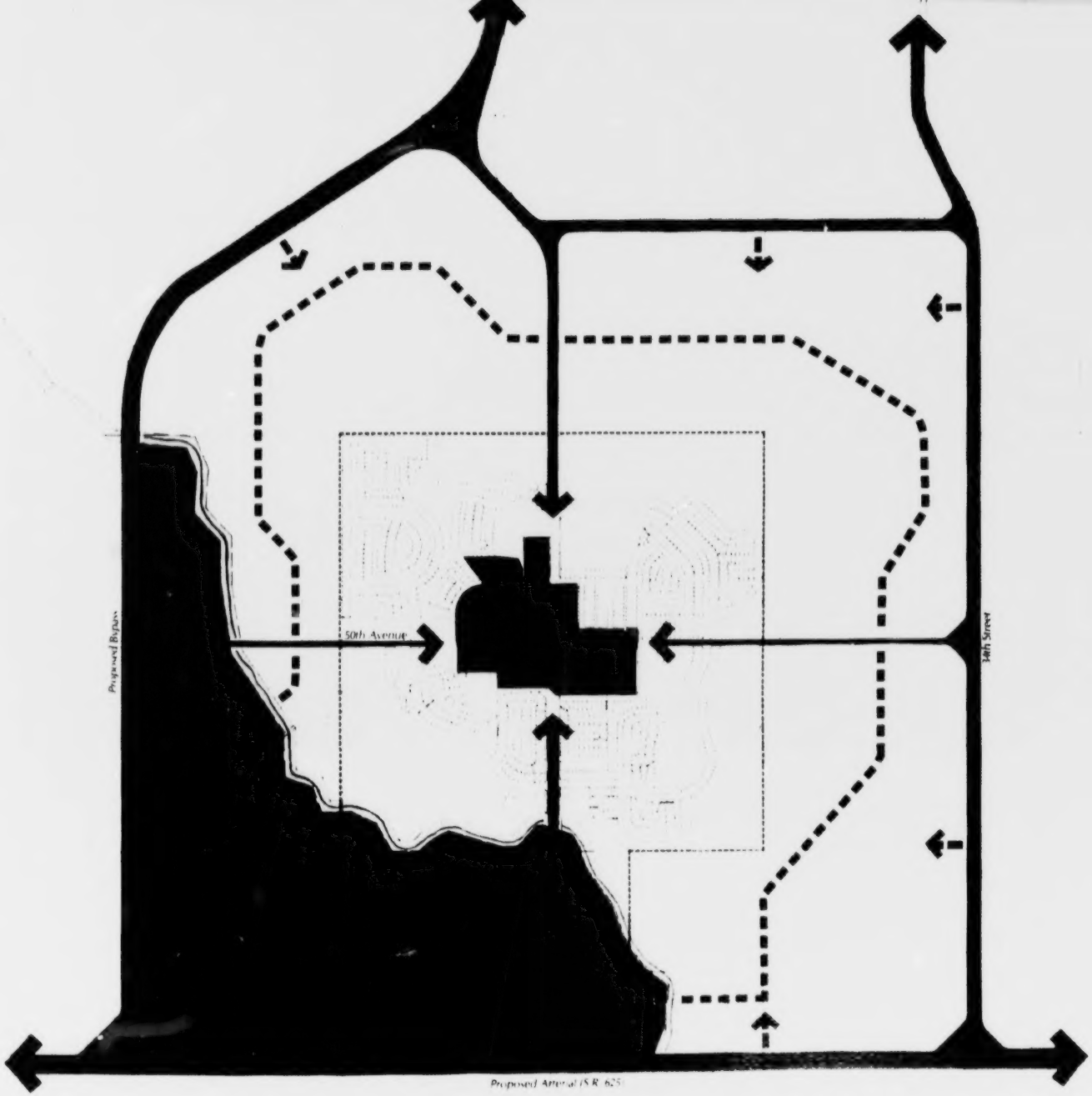
General Municipal Plan

Development Strategy Concept

Figure 4

Legend




Proposed Bypass
50th Avenue
54th Street
Proposed Arterial (S.R. 625)

Staging of Development

In accordance with Section 63 of The Planning Act, the General Municipal Plan should describe the staging of future development for the Town of Beaumont. The staging of the Development Strategy Concept has been designed to achieve this by utilizing an Area Structure Plan framework. This framework has been formulated to provide for staging within which the free market system can be channelled into the development that takes place within the Town.

The Planning Act provides for an Area Structure Plan as follows:

"64 (1) For the purpose of providing a framework for subsequent subdivision and development of an area of land in the municipality, a Council may, by bylaw passed in accordance with Part 6, adopt a plan to be known as the "(name) Area Structure Plan".

(2) An Area Structure Plan shall
  (a) conform to any general municipal plan in existence and affecting the area that is the subject of the Area Structure Plan;
  (b) describe
    (i) the sequence of development proposed for the area,
    (ii) the land uses proposed for the area, either generally or with respect to specific parts of the area,
    (iii) the density of population proposed for the area either generally or with respect to specific parts of the area, and
    (iv) the general location of major transportation routes and public utilities;
  (c) contain such other matters as the council considers necessary."

These second level statutory plans provide for a means by which the principles of community growth and structure of the municipality, as outlined in the General Municipal Plan, can be amplified and elaborated upon in greater detail. Four of such areas have been designed as shown in Figure 5. They are:

(1) The Northwest Area Structure Plan area
(2) The Northeast Area Structure Plan area
(3) The Southeast Area Structure Plan area
(4) The Southwest Area Structure Plan area

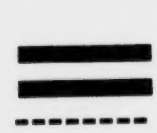
Town of Beaumont

General Municipal Plan

Area Structure Plan

Figure 5

Legend



Area Structure Plan - Residential

Area Structure Plan - Business Industrial

Urban Core

Existing Town Boundary

Notes

The Area Structure Plan is pursuant to Section 63 of the Planning Act, R.S.A. 1980, P. 9 and will be formulated in accordance with Section 64 of the Planning Act and the General Municipal Plan.

Northwest Area Structure Plan
Northeast Area Structure Plan
34th Street
50th Avenue
Southeast Area Structure Plan
SR 625

The Planning Act also provides for Area Redevelopment Plans. These plans are intended to include proposals for the redevelopment, rehabilitation or conservation of parts of a municipality. The relevant legislation is provided in S.65 of The Planning Act as follows:

"65 A council may, by bylaw passed in accordance with Part 6,

(a) designate an area of the municipality as a redevelopment area for the purpose of all or any of the following:

(i) preserving or improving land and buildings in the area;

(ii) rehabilitating buildings in the area;

(iii) removing buildings from the area;

(iv) constructing or replacing buildings in the area;

(v) establishing, improving or relocating public roadways, public utilities or other services in the area;

(vi) any other development in the area, and

(b) adopt a plan for that area to be known as the "(name) Area Redevelopment Plan"."

The defined Urban Core, as shown on Figure 6, has been deemed suitable for an Area Redevelopment Plan.

Town of Beaumont

General Municipal Plan

Area Redevelopment Plan

Figure 6

Legend

Boundary of Area Redevelopment Plan

Lands within Area Redevelopment Plan

Notes

The Area Redevelopment Plan is pursuant to Section 63 of the Planning Act, R.S.A. 1980, P. 9 and will be formulated in accordance with Section 65 of the Planning Act and the General Municipal Plan.

50th Avenue
50th Street

Community Growth and Structure

Growth Strategy: The Town of Beaumont is an integral part of the Edmonton Sub-Regional Metropolitan Area. During the last decade, its growth has been dramatic, resulting in a change from Village status to Town status effective January 1, 1980. With the likely continued growth and economic development forecasted for Alberta and the Edmonton Region, the development strategy for the Town is based on projected population horizons. This strategy is in accordance with the Town's expressed policy of controlled growth at an average 8% annual growth rate. The following table indicates the projected population horizons:

Table: Beaumont Up to Year 2002

Year	Population	
1972	337	(actual)
1977	1,045	(actual)
1982	3,000	
1987	4,600	
1992	7,400	
1997	11,300	
2002	15,200	

It should be noted that the chosen average annual growth rate does not mean the same rate of growth should persist throughout the twenty year period. The staging of future growth and different rates of growth for different stages will be required. However, this staging must be linked to the Town's ability to provide the requisite municipal services to both new and existing residents without undue long-term financial considerations.

Community Structure: Historically, development has occured on the hilltop, in what is now the urban core. Recent years have seen further development not only on the hilltop but as well on lower portions of the townsite. The Town is bisected by Secondary Highway #814 (50th Street) and by 50th Avenue. Around the intersection of these roadways the urban core is centered. On the southerly limits of the Town, of primary importance is Secondary Road #625, which provides westerly access to the Nisku Business Park.

In general, the overall strategy toward the structure of the Town is to:

1) Retain the identity of the urban core centred at the intersection of 50th Street and 50 Avenue.
2) Continue residential development north of the drainage right-of-way that bisects the Town.
3) Encourage industrial and business development south of the drainage right-of-way and adjacent to Secondary Highway #625.

This Development Strategy map is illustrated on Figure 7.

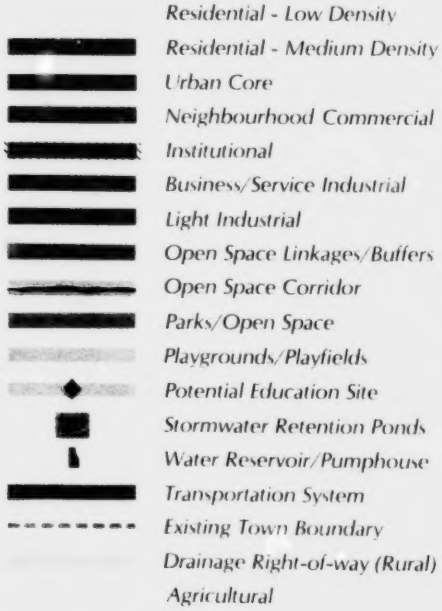
Town of Beaumont

General Municipal Plan

Development Strategy: Mixed Land Use

Figure 7

Legend



SR 625

The Town of Beaumont's goal in formulating its community growth and structure strategy, is to provide for a sound framework to maintain and/or enhance the quality of life.

1.1 The Town shall evaluate development proposals on the basis of compliance with the projected population horizons, which seek to accommodate 15,200 people by the year 2002.

1.2 In considering development proposals, the Town shall seek to maintain an average growth rate of 8% per annum. It is recognized that short-run fluctuations may occur due to market forces and economic conditions. However, the Town shall evaluate the consequences of exceeding the 8% growth rate.

1.3 Within the population horizon, the Town shall seek to have a twenty year supply of land for residential, commercial, industrial, recreational and municipal resources.

1.4 Within the context of the General Municipal Plan and to ensure its total implementation, the Town shall seek to petition the Local Authorities Board for annexation of those lands required to satisfy a twenty year supply. To this end, the Town favours a comprehensive annexation and shall not support requests for piecemeal annexations.

1.5 All new developments shall constitute an orderly and economic extension of the existing urban structure and ensure proper linkages of open space, transportation and engineering systems.

1.6 To ensure comprehensive planning and orderly development, the Town shall require the preparation of an Area Structure Plan or an Area Redevelopment Plan for those areas of the community identified in Figure 5 & 6. For those areas deemed suitable for an Area Structure Plan, formal adoption of the play by bylaw shall proceed the submission of major subdivision and/or development proposals within the area. The preparation of an Area Structure Plan or Area Redevelopment Plan shall be in accordance with procedural and information requirements as adopted by the Town.

1.7 All new developments shall be planned on a comprehensive basis with respect to man-made factors, landforms, existing vegetation and the concepts of "micro-climate" and "solar radiation rights".

1.8 The defined urban core of the Town is a major component of the community, therefore all new developments shall maintain and/or strengthen its functions. These include: retail, social, cultural, recreational and administrative functions. In addition, it is deemed desirable to provide for both institutional and higher density housing accommodation, provided that any development shall be in accordance with the Area Redevelopment Plan adopted for the urban core.

1.9 It is recognized by the Town that community goals and objectives may change over time, therefore the Council shall continuously monitor the implementation of the General Municipal Plan. This monitoring may lead to amendments being made to the General Municipal Plan. Should these amendments alter either the intent or substance of the General Municipal Plan, they shall be amended pursuant to Section 139 of The Planning Act.

Residential Development

To date, the Town of Beaumont has developed on the basis of a low density (single family/duplex) residential format. As such, the Town has functioned as a suburban or dormitory community, closely linked to the City of Edmonton. The Town however, has recognized that it is required to assume a more diversified role within the region. This is consistent with the Town's intent of establishing a broader economic and employment base, which will, over time, benefit the community as a whole. Thus, it is the Town's goal to ensure that adequate residential accommodation, in a suitable environment, is made available within a wide economic income range. The following policy statements are designed to ensure a balanced growth in residential development within the Town:

2.1 The Town shall seek a more diversified housing composition in new residential development areas. In this regard, the overall housing mix shall be of not less than 85% low density types (single family/duplex) and not more than 15% medium density types (townhousing and apartment).

2.2 The Town shall monitor the supply of housing and work in conjunction with the private sector to identify those types of residential accommodations required by existing and future residents of the community.

2.3 The Town will require the preparation of a comprehensive Area Structure Plan prior to the consideration of any detailed proposals for subdivision. An Area Structure Plan shall be prepared for each of the three residential areas deemed as suitable for such a plan, as shown in Figure 5 and pursuant to Policy 1.7.

2.4 The formulation of Area Structure Plan for any of the new residential areas shall give careful consideration to the following factors:

- the existing topographic character, major landforms, vistas and natural drainage courses,
- the existing vegetation and in particular, the existing stands of trees, which are a limited resource,
- the existing urban structure for land use compatibility and/or transition, roadway connections, open space linkages and engineering systems.

These factors are deemed as essential parameters in preparing an Area Structure Plan.

2.5 To protect and enhance the single family character of the community, the Town will require that all major entrances to residential areas in the Town portray a low density visual character.

2.6 All low density (single family/duplex) developments shall ensure that a variety of lot-widths are made available to accommodate a broad range of housing forms. The various lot widths shall be grouped to form clusters or blocks within a residential area.

2.7 Where medium density (townhousing or apartment) sites are proposed in an Area Structure Plan, they shall be dispersed throughout the area and each shall not exceed 1.25 hectares (3.09 acres) in area. (see Figure 7)

2.8 Where medium density (townhousing or apartment) sites are proposed in a new residential area there shall be provided an area of transition utilizing open space, roadway separation and/or intermediate densities of housing.

2.9 The location of any proposed medium density (townhousing or apartment) sites shall be in association with oper space areas and adjacent to the major collector roadway as identified in the Development Strategy map. (see Figure 7)

2.10 To ensure physical continuity and visual quality, the Town may require than an architectural and design program be submitted in conjunction with a detailed subdivision proposal.

2.11 The Town shall require suitable noise attenuation facilities in those areas adjacent to major arterial and by-pass roadways. The design of these facilities shall be undertaken by a qualified professional engineer.

2.12 To provide for innovation in new residential areas, the Town shall give reasonable consideration to plans that promote the conservation of land and energy, maximize the concept of micro-climate and minimize untoward impact on the environment.

Commercial Development

As the Town of Beaumont continues to grow, provision must be made for expanding the commercial sector of the community. It is recognized that major sub-regional shopping facilities will continue to meet the community's major commercial requirements. This is compatible with the Town's goal of promoting and encouraging the location of major commercial development within its urban core. (Policy Section 8)

3.1 The Town shall monitor the demand for commercial space and work in conjunction with both the local business community and the private sector to identify the requirements for new commercial space.

3.2 To reinforce and enhance the urban core, the Town shall cause to be prepared an Area Redevelopment Plan for the urban core and monitor its implementation.

3.3 The Town shall evaluate public and private proposals for commercial development as to their conformance with the adopted Area Redevelopment Plan.

3.4 All development proposals within the urban core must be designed to provide for a strong visual link with existing developments and the central focus of the core (the church site). The design principles of new development shall employ continuity of building materials and the establishment of a landscaping theme.

3.5 All commercial development proposals within the urban core shall provide for safe vehicular ingress and egress, pedestrian movements and linkages to the open space system.

3.6 Outside the urban core, the Town shall allow for the development of convenience commercial sites at the neighbourhood level. These sites shall not exceed 6,000 square meters (1.48 acres).

3.7 The convenience commercial sites shall be located adjacent to the major collector roadway, a portion of the pedestrian open space system and preferably adjacent to a medium density (townhousing or apartment) site.

3.8 Within the industrial and business area of the community, there may be a future need for a convenience commercial site. If and when the need is warranted, land shall be designated accordingly.

Industrial and Business Development

With planning underway for large scale land development projects in the southern portion of the Edmonton Metropolitan Area and proposed improvements to the sub-regional transportation network, the Town of Beaumont should be afforded a number of light industrial and business opportunities over the next twenty years. To ensure balanced economic growth, the Town recognizes that sufficient land should be made available for light industrial and business growth. This is consistent with the Town's goal of encouraging high quality light industrial and business development to locate within the Town, providing for a broader economic and employment base.

4.1 The Town shall seek to establish an active light industrial and business development program in conjunction with both the private and public sectors of the community.

4.2 The Town has deemed the area south of the existing drainage right-of-way as suitable for light industrial and business development. Prior to considering any development proposals, the Town shall require an Area Structure Plan to be prepared, pursuant to Policy 1.7.

4.3 Proposals for light industrial and business development shall be carefully planned with regard to the environmental and visual character of the area. In no way should the development of the light industrial and business area be allowed to lead to groundwater pollution or degradation of the existing drainage course.

4.4 Where light industrial and business developments are located adjacent to Highway #625, 50th Street and the proposed by-pass route, access to any of them shall be controlled and must rely on an internal roadway network.

4.5 To ensure that the visual quality of the light industrial and business area does not detract from surrounding developments, the Town should differentiate between standards of light industrial and business land use.

4.6 To ensure physical continuity and visual quality, the Town may require that an architectural and design program be submitted in conjunction with a detailed subdivision proposal.

4.7 Where light industrial and business areas adjoin residential areas, the Town shall require the preparation of a program to provide for visual and design control of architectural and landscaping materials.

4.8 Where light industrial and business developments adjoin major arterial roadways or entrances, the Town shall require screening and additional landscaping treatment.

4.9 To accommodate people during the non-working hours, the Town may require that lands be set aside for non-industrial and business use, in the form of active and passive parks. These parks shall be located and designed in accordance with those policies contained in the Open Space and Education Systems Section. (See Section 5)

Open Space and Education Systems

As the community grows, there will be a need to expand the existing open space and educational systems. For the Town of Beaumont, the goal is to provide for parks, recreational facilities and related programming, to meet current and future demands from all age groups. Though the education system is not under the Town's jurisdiction, but that of the County of Leduc Board of Education, the Town's goal is to monitor current and future education systems to assure they meet the demands of the community.

5.1 Through the preparation and adoption of Area Structure and Area Redevelopment Plans (Policy 1.6), the Town shall ensure that sufficient lands are made available to satisfy the open space requirements and liaise with the Board of Education regarding the educational systems.

5.2 The main component in the organization of the open space system shall consist of a neighbourhood park associated with an education facility (if required), and connected to sub-neighbourhood parks by means of pedestrian linkages. This principle is exemplified on the Open Space and Education Plan. (see Figure 8)

5.3 Where possible, the Town requires that major natural landforms and amenities, such as natural tree stands, vistas and plateaus, be integrated into the open space system.

5.4 The Town requires that a continuous pedestrian system be developed which links both major and minor open space activity areas and educational facilities.

5.5 On the major collector roadway, the Town shall require that a separate sidewalk and boulevard system is developed to provide for safe and convenient pedestrian movements.

5.6 The Town will protect the existing drainage right-of-way because of its regional stormwater drainage function and also to provide for land use transition as well as the development of a linear open space system.

5.7 The Town will give favourable consideration to the integration of stormwater ponds into the open space system, provided the ponds meet with accepted engineering standards and allow for reasonable public access.

5.8 The Town will work with the Beaumont and District Regional Recreation and Park Board to up-date the five year Parks and Recreation Master Plan. This plan will be monitored to ensure that changes in community demands for open space, facilities and programming are identified and where found necessary, amendments be made to the plan.

5.9 The Town will work toward the establishment of a major recreation area in the southwest portion of the community, specifically the area of the existing sewage lagoons. This area will be planned to provide for active and passive recreation coupled with facilities programming on a staged implementation basis.

5.10 The Town will work with the County of Leduc to extend the concept of a joint use agreement to other existing and/or future facilities established within the Town of Beaumont.

Town of Beaumont

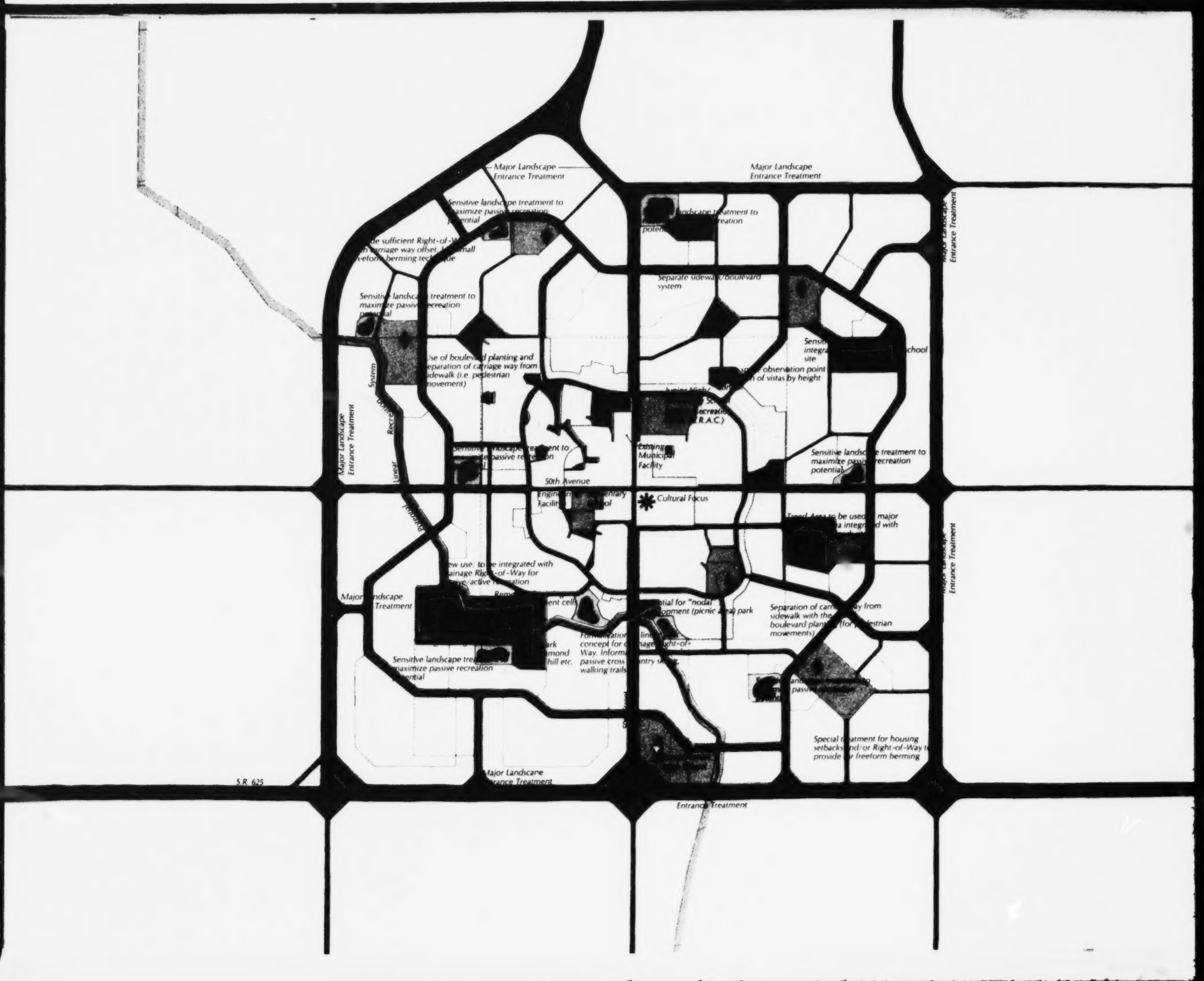
General Municipal Plan

Open Space

Figure 8

Legend

- *Open Space Linkages/ Buffers*
- *Parks/ Open Space*
- *Playgrounds/ Playfields*
- *Potential Education Site*
- *Drainage Right-of-way (Urban)*
- *Drainage Right-of-way (Rural)*
- *Stormwater Ponds*
- *Cultural Focus*
- *Observation Point*
- *Recreational Linkage*
- *Existing Town Boundary*


Major Landscape Entrance Treatment
Major Landscape Entrance Treatment
Major Landscape Entrance Treatment
Major Landscape Entrance Treatment
Major Landscape Entrance Treatment
Major Landscape Entrance Treatment
Sensitive landscape treatment to maximize passive recreation potential
Separate sidewalk/boulevard system
Sensitive landscape treatment to maximize passive recreation potential
Use of boulevard planting and separation of carriage way from sidewalk (i.e. pedestrian movement)
Existing Municipal Facility
Sensitive landscape treatment to maximize passive recreation potential
50th Avenue
Cultural Focus
Separation of carriage way from sidewalk with the boulevard planting (for pedestrian movements)
Sensitive landscape treatment to maximize passive recreation potential
Special treatment for housing setbacks and/or Right-of-Way to provide for freeform berming
S.R. 625
Major Landscape Entrance Treatment
Entrance Treatment

5.11 Based on "a recognition of need", the Town of Beaumont will liaise with the Board of Education regarding the provision of lands for educational facilities. These facilities, where possible, will be located in conjunction with neighbourhood parks to ensure the economical use of land.

5.12 The Town will require that all open space and educational facilities be designed to ensure public safety and welfare.

5.13 Where deemed desirable, the Town will require the staging of construction for the open space system in newly developing areas. This staging will be done in accordance with accepted landscape practices and the priorities of the proposed five year capital and operating budget.

Socio-Cultural Development

The Town of Beaumont has developed from its past "french heritage", into an ethnically diversified community. It has been recognized that the community provides an environment for people of various ages, occupational involvement, cultural and religious interests. As growth continues, there will be people who become resident in the community with new socio-cultural backgrounds. Notwithstanding, the Town's goal is to maintain the existing "French heritage" and to enhance the socio-cultural character of the community.

6.1 The Town will ensure the continuation of the "French heritage" through the implementation of bilingual indentification programs, such as street signage, development area names, etc.

6.2 The Town will encourage all individuals and groups to express their ethnic and cultural backgrounds.

6.3 The Town will work with the various public and private agencies involved with the delivery of social services within the community to ensure that demands are being addressed and programs implemented.

6.4 The Town shall work towards developing a broader communication program for the disseminating of information about community affairs and developments through various media formats (as for example: Town of Beaumont Promotional Package, government and industry representatives, community seminars).

6.5 The Town shall work with the County of Leduc and Board of Education towards enhancing the community use of school concept for educational facilities.

6.6 The Town shall give favourable consideration to the establishment of a multi-cultural facility within the community, possibly developed in conjunction with the major recreational area in the southwest portion of the community. (Policy 5.9)

6.7 The Town shall encourage the formation of new service club organizations and the establishment of a chamber of commerce or business association. These groups may assist the Town in the exchange of ideas and provide an additional forum for disseminating information.

Community Services

It is recognized that the planning and development process for the Town of Beaumont will have an effect on the interaction and social viability of the community. This effect will result in an increasing demand for the provision and delivery of community services in such areas as public safety and protection, cultural and social programs and medical and health programs. To ensure that both the existing and future demands are met, the Town's goal is to encourage the formulation of a comprehensive program for the delivery of community services.

7.1 The Town shall endeavour to work in conjunction with all publicly and privately sponsored health, education, social and cultural agencies to promote a level of community services which meet the needs of the people who live and work in Beaumont.

7.2 The Town shall, in conjunction with the Solicitor General's Department, monitor the need for police protection in the community.

7.3 The Town shall, in conjunction with the Department of Social Services and Community Health, monitor the community demands for public health and social services.

7.4 The Town shall, through the Area Structure Plan process, ensure that all new development provide for safe and efficient movement of emergency vehicles and personnel.

7.5 The Town shall ensure that community facilities be accessable to those residents they are intended to serve.

7.6 The Town shall give favourable consideration to the design of public facilities which are capable of phased expansion and multi-purpose use.

Institutional Development

In the planned growth and expansion of the Town, provision must be made for the development of various institutional uses. These uses are required if the Town is to operate in a safe and efficient manner and as well, allow various groups or organizations to assemble within the Town. Therefore, the goal of the Town is to ensure that lands are made available for the development of institutional facilities to meet community demands.

8.1 The Town will give favourable consideration to institutional facilities that have a high level of potential use and have the capability of phased expansion so that they may be multifunctional.

8.2 The Town will require all institutional facilities to be located adjacent to a portion of the open space system and/or the pedestrian movement system.

8.3 Through the Area Structure Plan process, the Town will ensure that lands are identified for the development of religious facilities. These facilities shall be located in proximity to the neighbourhood commercial site.

8.4 The Town will require that the development of all emergency service facilities be located adjacent to the major roadway network. This will facilitate controlled and safe access during times of emergency.

8.5 Through the urban core Area Redevelopment Plan process, the Town will ensure that land is identified for the development of a public health and social service facility. The location of this facility should provide for convenient and safe access.

8.6 The Town will require that all future government public works facilities, maintenance yards and ancillary type uses be located in the industrial and business portion of the community.

8.7 Through the Area Structure Plan process, the Town will ensure that lands are identified for the development of senior citizen accommodations. The facilities shall be located in proximity to the major activity areas, the open space system and the convenience shopping areas.

8.8 The Town shall require that all future institutional facilities, where practical, be planned to meet the need of handicapped persons. This requirement shall apply to vehicular and pedestrian access as well as the siting and building design of the facility.

8.9 The Town shall monitor the need for cemetery facilities and when deemed necessary facilitate land acquisition.

Urban Core Development

In formulating the overall development strategy for the Town of Beaumont, it has been recognized that the existing "downtown area" plays an important role in the community. The function is one that relates to commercial, housing, social and administrative activities; as well as a perceived visual or cultural focus. It is the Town's goal to maintain and reinforce this function as the community grows. The Urban Core is defined as those lands shown on Figure 4.

9.1 The Town shall require the preparation of an Area Redevelopment Plan to be formulated and adopted prior to consideration of any major development proposals within the area designed as the urban core. (Policy 1.7 and 1.9)

9.2 The Town shall give favourable consideration to development proposals that provide for commercial, medium density residential institutional, social, cultural and recreational uses within the urban core area.

9.3 The Town recognizes the concept of three-dimensional land use for the urban core and will give favourable consideration to development proposals that embody this concept.

9.4 The Town shall require that any development proposal within the urban core area provide for linkages to the open space and/or pedestrian system. These linkages must be designed to allow for safe and convenient pedestrian movements when intersecting with the roadway network.

9.5 The Town will require visual continuity between all components within the urban core area through the use of building materials, landscaping materials and design, signage or identification programs and buffering with adjoining non-urban core areas.

Transportation and Roadway Systems

At the present time, a variety of transportation proposals have been formulated for the southern portion of the Edmonton Metropolitan Area. Since most of these proposals are in only the concept stage, the Town of Beaumont is not constrained by existing systems as other municipalities in the Edmonton Area. Therefore, the Town has been able to identify a long range system that is coordinated with future sub-regional requirements. (See Figure 9) As a goal, the Town shall plan to provide for a hierarchy of roadways that are safe, efficient and which will meet long term Town and regional needs.

10.1 The Town will work with the County of Leduc and other governmental agencies to ensure that transportation planning is implemented on a comprehensive and coordinated basis

10.2 The Town will require that all roadways are planned in a sensitive manner with respect to existing landforms and natural amenities.

10.3 The Town will seek to establish a major neighbourhood collector roadway through the residential, light industrial and business areas. This roadway will be connected to the perimeter arterial system by collector roadway.

10.4 The Town shall establish a designation for all arterial, collector and local roadways within the community and classify them accordingly.

10.5 The Town shall require that all roadways, classified as arterials and/or collectors be designed to accommodate the future possibility of operating bus services thereon.

10.6 The Town shall seek to ensure a variety of visual experiences along the roadway network. Therefore, long and straight roadways shall be avoided in areas of minimal topographic relief

10.7 The Town shall require that all roadways classified as arterial and/or collector be designed to have a separate sidewalk and boulevard system. (Policy 5.5)

10.8 At major entrances to new development areas, the Town will require that sufficient land be preserved within the collector right-of-way to provide for landscaping and/or entrance identification.

10.9 The Town shall require that a sufficient right-of-way be provided for the proposed by-pass route and Secondary Road 625, to allow for development of adequate berming for noise alternation purposes as well as a landscaping scheme. (Policy 2.11)

10.10 The Town shall require that the subdivision design for all new development areas clearly define the hierarchy of roadways included in the design so that they function in a safe and efficient manner.

Town of Beaumont

General Municipal Plan

Transportation and Pedestrian Systems

Figure 9

Legend

- *Arterial Road*
- *Neighbourhood Collector Connector*
- *Local Collector Road*
- *Pedestrian System*
- *Existing Town Boundary*

Rural Road
Proposed Bypass (814 Arterial)
Intersection Treatment
Proposed Arterial (S R 625)
Neighbourhood Collector
Local Collector Road
Intersection Treatment
Intersection Treatment
Connector
Proposed Arterial (34th Street)

Engineering Systems

One of the key components required in maintaining the existing standard of development within the Town is the provision of various engineering systems. These systems include: water supply and distribution, sanitary sewage collection and treatment, a stormwater management program and franchise utilities (power, gas and telephone services). The Town's goal is to ensure the development of an economically phased program of expanded engineering systems to adequately meet future needs. The Town also recognizes that sufficient time be provided in the planning for the installation of these systems, so that all new development areas are assured of proper servicing (see figure 10).

11.1 The Town shall work closely with the Edmonton Regional Services Commission to ensure that the development of the regional sanitary sewer system accommodates the Town's Development Strategy.

11.2 For each of the designated Area Structure Plans, the Town shall require the preparation of an area engineering evaluation for the three major engineering systems and the franchise utilities.

11.3 The Town shall require that engineering systems in all new development areas be provided in an orderly and economic manner.

11.4 The Town shall ensure that in all new development areas, provision is made for an urban standard of engineering systems; including piped water, piped sewage, a stormwater management program and franchise utilities (power, gas and telephone).

11.5 The Town shall require that stormwater runoff be handled by a comprehensive management program to ensure that the discharge rate of surface runoff does not exceed a rate as determined by Alberta Environment.

11.6 The Town shall require that the design of stormwater ponds provide for community access and safety (Policy 5.7).

11.7 For all new development areas, the Town shall require a development agreement which will be based on the benefiting area and reflects the user pays principle.

11.8 The Town of Beaumont shall monitor the capacity of the existing landfill site and work with the County of Leduc to extend the existing coordinated solid waste management program.

11.9 The Town shall review, on a regular basis, the need for capital and operating expenditures related to the various engineering systems so that accurate estimates can be included in the five-year Capital and Operating Budget.

11.10 The Town may give favourable consideration to the use of a Local Improvement Program for the light industrial and business area (Policy 12.6).

Town of Beaumont

General Municipal Plan

Engineering Systems

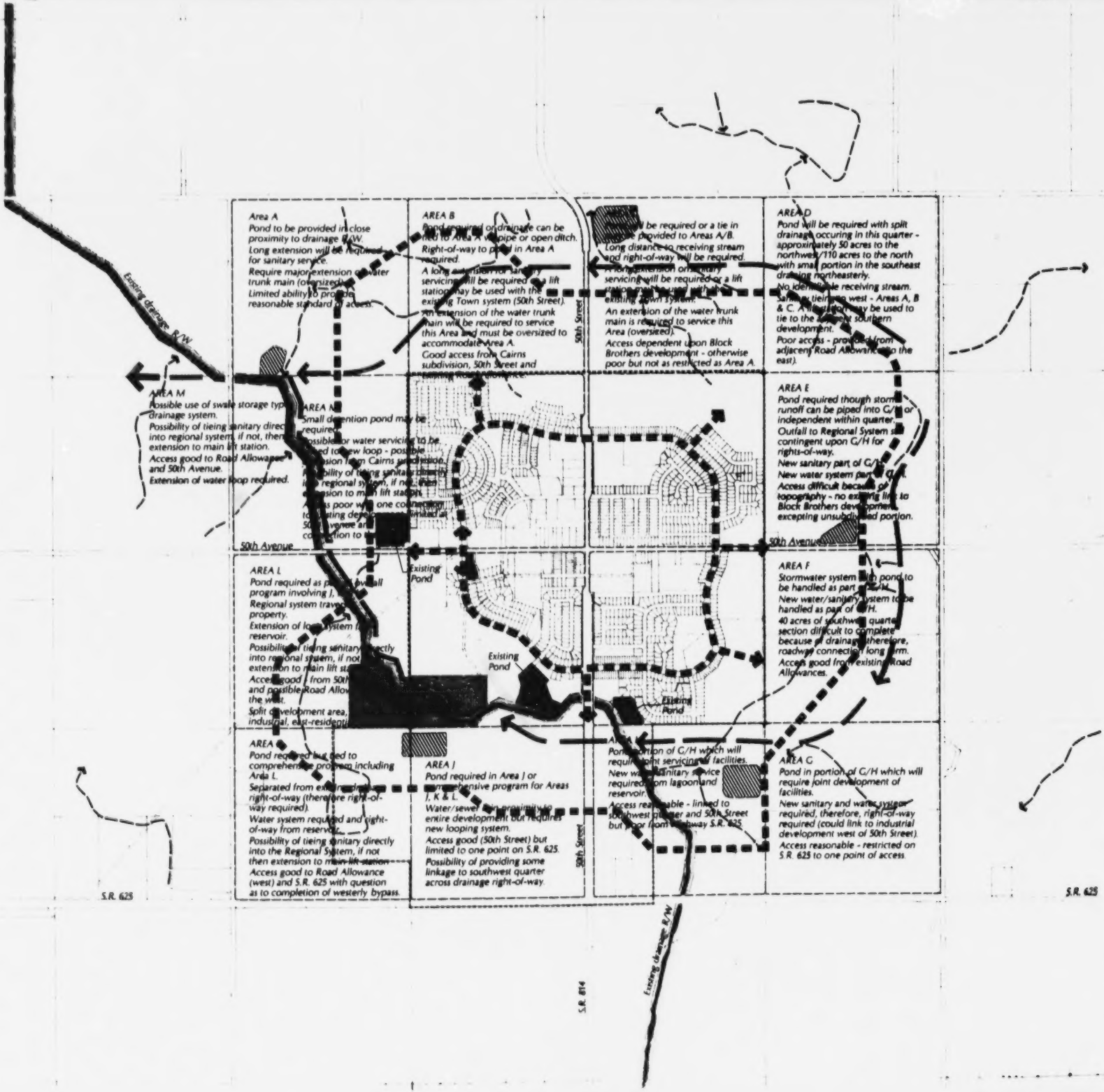
Figure 10

Legend

- *Trunk Water Main*
- *Sanitary Trunk*
- *Connection to Regional Sewerage System*
- *Surface Drainage*
- *Existing Sewage Treatment Lagoons*
- *Stormwater Retention Ponds - Existing*
- *Stormwater Retention Ponds - Proposed*
- *Water Reservoir Pumphouse*
- *Existing Town Boundary*

Notes

Engineering Systems plan is schematic only. Further engineering evaluations and preliminary design studies are required before implementation.


Area A
Pond to be provided in close proximity to drainage R/W.
Long extension will be required for sanitary service.
Require major extension of water trunk main (oversized).
Limited ability to provide reasonable standard of access.
AREA B
Pond required on drainage can be tied to Area A via pipe or open ditch.
Right-of-way to pond in Area A required.
A long extension for sanitary servicing will be required or a lift station may be used with the existing Town system (50th Street).
An extension of the water trunk main will be required to service this Area and must be oversized to accommodate Area A.
Good access from Cairns subdivision, 50th Street and existing road allowance.
50th Street
AREA D
Pond will be required with split drainage occuring in this quarter - approximately 50 acres to the northwest, 110 acres to the north with small portion in the southeast draining northeasterly.
No identifiable receiving stream.
Sanitary tie-in to west - Areas A, B & C. A lift station may be used to tie to the adjacent southern development.
Poor access - provided from adjacent Road Allowance to the east).
Existing drainage R/W
AREA M
Possible use of swale storage type drainage system.
Possibility of tieing sanitary directly into regional system, if not, then extension to main lift station.
Access good to Road Allowance and 50th Avenue.
Extension of water loop required.
AREA N
Small detention pond may be required.
Possible for water servicing to be tied to new loop - possible extension from Cairns subdivision.
Possibility of tieing sanitary directly into regional system, if not, then extension to main lift station.
Access poor with one connection to existing development at 50th Avenue and connection to
AREA E
Pond required though storm runoff can be piped into G/H or independent within quarter.
Outfall to Regional System is contingent upon G/H for rights-of-way.
New sanitary part of G/H.
New water system part of G/H.
Access difficult because of topography - no existing link to Block Brothers development excepting unsubdivided portion.
50th Avenue
50th Avenue
AREA L
Pond required as part of overall program involving J, Regional system travels property.
Extension of long system to reservoir.
Possibility of tieing sanitary directly into regional system, if not extension to main lift st
Access good from 50th and possible Road Allow the west.
Split development area, industrial, east-residenti
Existing Pond
Existing Pond
Existing Pond
AREA F
Stormwater system with pond to be handled as part of G/H.
New water/sanitary system to be handled as part of G/H.
40 acres of southwest quarter section difficult to complete because of drainage therefore, roadway connection long term.
Access good from existing Road Allowances.
AREA
Pond required but tied to comprehensive program including Area L.
Separated from existing road right-of-way (therefore right-of-way required).
Water system required and right-of-way from reservoir.
Possibility of tieing sanitary directly into the Regional System, if not then extension to main lift station.
Access good to Road Allowance (west) and S.R. 625 with question as to completion of westerly bypass.
AREA J
Pond required in Area J or comprehensive program for Areas J, K & L.
Water/sewer to service entire development but requires new looping system.
Access good (50th Street) but limited to one point on S.R. 625.
Possibility of providing some linkage to southwest quarter across drainage right-of-way.
50th Street
A
Portion of G/H which will require joint servicing of facilities.
New water/sanitary service required from lagoon and reservoir.
Access reasonable - linked to southwest quarter and 50th Street but poor from roadway S.R. 625.
AREA G
Pond in portion of G/H which will require joint development of facilities.
New sanitary and water system required, therefore, right-of-way required (could link to industrial development west of 50th Street).
Access reasonable - restricted on S.R. 625 to one point of access.
S.R. 625
S.R. 625
S.R. 814
Existing drainage R/W

Municipal Finance

The day to day operation of the Town requires the establishment of a sound and comprehensive financial program. The Town must be assured of the economic viability of various development proposals and the impact they will have on the Town's financial resources. To this end, the Town's goal is to develop a long term financial program that will ensure economic stability and an equitable residential tax for the provision of municipal services.

12.1 The Town shall continually monitor the five year Capital and Operating Budget, so that it can be updated and extended forward another calendar year.

12.2 The Town shall review, on a regular basis, the various Provincial funding and grant programs to ensure that the Town is familar with the availability, terms, and application of funds.

12.3 For the various public works facilities, the Town shall monitor the need for repair, renovation and replacement as well as program the capital requirement into the five year Capital and Operating Budget. The Town shall require that the programming be undertaken in advance of need to ensure unnecessary debenture borrowing.

12.4 The Town shall require that a financial impact statement be part of the submission for an Area Structure Plan, thereby assisting the Town in identifying and programming the need for additional expenditures.

12.5 The Town shall work with and assist various service groups and organizations in identifying their capital and operating requirements, as they may affect the Town's financial resources.

12.6 The Town shall work towards achieving a more balanced and equitable tax base by encouraging industry and business to locate in the community (Policy 4.1). In this regard, the Town may consider the use of a Local Improvement Program for amortizing some of the municipal engineering systems (Policy 11.10).

Implementation Program

For the General Municipal Plan to be used effectively in making decisions on development and financial matters, there must be a sound implementation program. There are a number of municipal functions that the Town undertakes which are governed by Provincial Statute, which when coupled with the General Municipal Plan, will assist in controlling future growth. The Town's goal is to ensure sound and economic growth within the Town of Beaumont, for today and tomorrow, through development of a staged implementation program to meet the goals and policies of the General Municipal Plan.

13.1 New areas of land brought under the Town's jurisdiction, through annexation, shall be deemed as suitable for the preparation of Area Structure Plans. (Policy 1.4 and 1.7)

13.2 The urban core, because of its identifiable importance to the community, shall be deemed as suitable for an Area Redevelopment Plan. (Policy 1.9)

13.3 To ensure that planning and development are undertaken in accordance with the General Municipal Plan, the Town shall formulate specific terms of reference for each of the Area Structure Plans and the Area Redevelopment Plan.

13.4 The Town may require that those undeveloped lands within the Town's present boundaries and those new areas brought under the Town's jurisdiction through annexation, be evaluated to provide for design continuity and compatibility.

13.5 With the adoption of the General Municipal Plan, the Town shall request that the Beaumont and District Regional Recreation and Parks Board to undertake a review of the Recreation and Parks Master Plan (dated May, 1981) as it pertains to the Town of Beaumont. This review will be done to ensure that the Recreation and Parks Master Plan is in keeping with the particular policies as stated under the Open Space and Education Systems section of the General Municipal Plan.

13.6 With the adoption of the General Municipal Plan, the Town shall undertake a review of the existing Land Use By-Law (By-Law No. 150 with amendments) and make the necessary modifications and additions to it to ensure that the implementation of the General Municipal Plan may be effected.

13.7 Upon adoption of the General Municipal Plan, the Town shall liaise with the County of Leduc and appropriate government agencies to inform them of the Town's development strategy, particularly in the light of proposals that may be made to the County of Leduc to develop the lands immediately surrounding the Town's boundaries.

13.8 The Town, as a corporate body, shall continually monitor its administrative and management functions, as they relate to growth and undertake the necessary actions to ensure that these functions are carried out in an effective manner.

Rural Development

With identified future developments occurring in the southern portion of the Edmonton Metropolitan Area, the Town recognizes that close liaison be established with the various municipalities and government agencies. It is the Town's goal to work with these municipalities and government agencies to ensure that developments which occur are compatible with the Town's development strategy.

14.1 The Town requests the County of Leduc to consider designating the lands within one-half mile of present boundaries of the Town as Agricultural-Urban Reserve in the County of Leduc General Municipal Plan, in accordance with the Town's Development Strategy.

14.2 The Town requests the County of Leduc to consider designating those lands within 3 miles of the present boundaries of the Town as a joint planning area. Both the Town and the County may review any proposals to develop land in this area to ensure that they are in accordance with the provisions of the General Municipal Plan of the County of Leduc and the General Municipal Plan of the Town of Beaumont.

14.3 The Town requests the County of Leduc to consider restricting the kinds of permitted and discretionary agricultural uses within the joint planning area, excluding the Agricultural-Urban designated land, by excluding intensified agricultural operations, and commercial feedlots, in its land use by-law.

14.4 The Town shall work with the County of Leduc in identifying and implementing transportation requirements as they affect the Town of Beaumont.

14.5 The Town shall actively work with the County of Leduc in seeking an agreement as to the annexation of those lands which fall within the Town's development strategy. This agreement will allow for the finalization of a comprehensive and long term annexation petition to the Local Authorities Board.

Credits:

General Municipal Plan	- Greif Dant and Associates
French Translation (Questionnaires)	- Mrs. J. Halun
French Translation (Document & Maps)	- Ms. Louise Larkin Alberta Culture Translation Services
Graphics Production	- Greif Dant and Associates
Report Production	- Riley's Reproduction and Printing Ltd.
	- A.S.A.P. Printing Services Ltd.
	- Trendsetters Typographers Ltd.

For Enquiries Please Contact:

Office of the Town Manager
Town of Beaumont
5202 - 50 Street,
Beaumont, Alberta.
T0C 0H0

Phone (403) 929-8782

L'édition française du grand plan municipal marque le désir manifeste de la ville de Beaumont de conserver son patrimoine canadien-français. C'est un moyen unique d'accentuer les caractéristiques culturelles de la ville, tant pour les futurs résidents que pour les habitants actuels.

The French version of the General Municipal Plan provides a positive step towards preserving the French Canadian heritage within the Town of Beaumont. It will provide a unique opportunity to strengthen and enrich the cultural character of the Town, for both existing and future residents.

Greif
Dant

Avant-propos

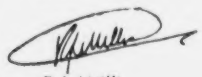
Ville de Beaumont

La préparation du Grand Plan municipal de la ville de Beaumont s'est avérée une expérience fort enrichissante. Elle a réuni de nombreux groupes, organismes et particuliers de la localité, qui ont mis en commun leurs idées et leurs philosophies respectives pour établir un "bleu" de l'avenir de Beaumont. Le document ci-après, qui servira de guide aux décisions que nous prendrons dans les années à venir, concrétise le résultat de leurs efforts.

Je remercie sincèrement nos agents de planification, Greif Dant & Associates, ainsi que les membres du Comité consultatif, le personnel de l'administration municipale, les résidants de Beaumont et le conseil de ville, qui n'ont pas compté les longues heures consacrées à l'établissement d'un plan utile et réaliste.

Beaumont a un avenir prometteur. Ses citoyens ont démontré à maintes reprises qu'ils chérissent ses traditions et son passé; en outre, ils se soucient de son présent et sont prêts à lui donner un avenir. L'élaboration du plan municipal n'est que le début d'une ère nouvelle pour notre localité!

Le Maire,



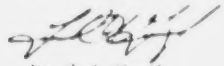
R.J. Willis

Greif Dant and Associates

C'est avec beaucoup de plaisir que notre firme, Greif Dant & Associates, a aidé la ville de Beaumont à préparer son grand plan municipal. Au cours de l'année, nous avons eu l'occasion de travailler en étroite collaboration avec les citoyens de Beaumont, tant dans un cadre officiel qu'en privé. C'est d'ailleurs cette collaboration qui, à notre avis, a permis de produire un plan pratique qui assurera la souplesse du mécanisme de décision quant à l'emploi des terrains dans l'avenir. La ville de Beaumont peut, par l'administration judicieuse de ses ressources, offrir diverses possibilités d'expansion aux secteurs public et privé, pour le plus grand bien non seulement de ses citoyens mais aussi de toute la région d'Edmonton.

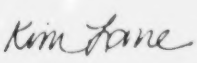
Le grand plan municipal prend la forme d'une déclaration d'intention en ce qui concerne l'expansion à venir. Cette formule permettra d'entretenir des rapports plus étroits avec les administrations municipales environnantes et avec les autorités régionales et organismes provinciaux intéressés. Etant donné la complexité toujours plus grande des aspirations et tendances sous-jacentes à l'évolution des localités, le grand plan municipal assurera un moyen de cerner les difficultés et de trouver des solutions constructives.

Sous ce rapport, il ne représente donc pas tant l'aboutissement d'efforts collectifs que l'institution d'un procédé supposant modifications, compromis, changements. Nous croyons fermement que la collectivité de Beaumont saura contrôler sa destinée et l'orienter comme elle l'entend. C'est dans cette optique que nous avons accompli notre tâche et c'est ce que nous lui souhaitons, car nous avons eu plaisir à travailler avec elle.



Frank A. Greif

Noel B. Dant



Kim S. Lane

Remerciements

Conseil de ville

Maire - R.J. Willis

Conseillers - M. Plamondon
- G. Irwin
- G.J. Magnan
- C. Calvert
- G. Bonnema
- J.P. Charrois

La firme Greif Dant & Associates a eu recours à la collaboration et aux compétences techniques de divers individus, groupes et organismes gouvernementaux, pour établir le grand plan municipal: elle les remercie tous de leur généreuse participation à l'établissement du plan.

Comité consultatif

Administrateur municipal - G. Stewart, président

Membres du conseil - M. Plamondon
G.J. Magnan

Curé - Abbé Gauthier

Ministre protestant - Réverend Hehr

Chevaliers de Colomb - A. Magnan
- G. Carrier

Conseil des loisirs - G. Davies

Représentant du Conseil scolaire - K. Bonnema

Représentant du secteur de l'entreprise - R. Belland

Association parents-maitres - L. Mandeville

Comité de bibliothèque - V. McGillivray

Représentant de l'educ - B. Miles

Représentant des citoyens de l'âge d'or - J. Grant

Représentant de la jeunesse - C. Vanderwoning

Particuliers - S. Ewasiuk
K. Walker
S. Beaudoin
R. McMitchell
R. Evans
G. Forest
D. Stephanson
D. Johnston

Table des matières

Avant-propos i
Remerciement ii
Table des matières iii
Introduction 1
Définitions et fonctions 2
Emploi actuel des terrains (figure 1) 4
Planification 5
Evaluation de l'expansion (figure 2) 6
Objectifs et sous-objectifs 8
Stratégie d'expansion 13
Facteurs régionaux (figure 3) 14
Formulation de la stratégie d'expansion 15
Stratégie d'expansion (figure 4) 16
Etapes de l'expansion 17
Plans d'aménagement de secteur (figure 5) 18
Plans de réaménagement de secteur (figure 6) 20
Croissance et structure de la collectivité 21
Carte illustrant la stratégie d'expansion (figure 7) 22
Expansion du secteur résidentiel 25
Expansion du secteur commercial 27
Expansion du secteur des affaires et de la petite industrie 28

Espaces libres et systèmes éducatifs 29
Espaces libres et systèmes éducatifs (figure 8) 30
Développement socio-culturel 32
Services communautaires 33
Croissance des institutions 34
Expansion du centre-ville 35
Transport et systèmes routiers 36
Transport et voies piétonnières (figure 9) 37
Constructions civiles 38
Construction civiles (figure 10) 39
Finances municipales 40
Exécution 41
Secteur rural 42

Introduction

La planification de l'expansion vise à promouvoir les conséquences souhaitables du changement et à restreindre ou éviter totalement celles qui ne le sont pas. C'est un procédé selon lequel l'homme essaie délibérément d'influencer et de contrôler son environnement, afin d'améliorer sa condition. Une planification judicieuse lui permet d'employer au mieux les ressources à sa disposition et de sauvegarder les agréments historiques, culturels et naturels de son milieu. Les pages qui suivent renferment les objectifs et sous-objectifs de la collectivité de Beaumont, ainsi qu'un plan possible pour leur réalisation.

La bonne planification d'une collectivité locale se base sur des renseignements détaillés, un raisonnement clair et un apport significatif de la population concernée. A cette fin, il faut compiler une banque de données exactes, s'assurer de bien saisir les objectifs et sous-objectifs de la collectivité et fixer des normes d'évaluation et d'emploi des renseignements recueillis. On peut ainsi, grâce à une série d'analyses, orienter l'expansion vers le secteur le plus approprié et satisfaire les attentes de la collectivité.

Définitions et fonctions

En 1977, la Province de l'Alberta a reconnu officiellement, en promulguant une nouvelle loi, qu'il était nécessaire de dresser un grand plan municipal pour les municipalités d'une certaine importance. L'article 61 de cette loi, dite **The Planning Act**, qui figure à la page 9 des Statuts révisés de l'Alberta, 1980, se lit comme suit :

61 (1) Le conseil
- a) d'une cité ou ville, d'une nouvelle ville, d'un village ou d'un village estival comptant une population égale ou supérieure à 1 000 personnes et
- b) d'un comté ou district municipal comptant une population égale ou supérieure à 10 000 personnes doit, par règlement municipal édicté conformément à la partie 6, adopter un plan de la municipalité qui s'intitulera "Grand Plan municipal de (nom de la municipalité)". (traduction libre)

La loi précise encore la teneur de ce plan à l'article 63, qui se lit comme suit :

63 Tout grand plan municipal doit
- a) décrire
  - (i) les emplois proposés à l'égard des terrains de la municipalité et
  - (ii) la manière et l'ordre selon lesquels se fera l'expansion de la municipalité,
- b) désigner les secteurs de la municipalité qui, de l'avis du conseil, conviendraient à un plan d'aménagement ou à un plan de réaménagement ou encore à un plan combinant ces deux fonctions,
- c) porter sur tous les autres points que le conseil estime nécessaires. (traduction libre)

On peut tirer quatre grandes fonctions du mandat contenu au conseil municipal par cette loi. Ce sont :

(1) établir un cadre et des mesures générales de planification, au moyen desquels la ville évaluera toute proposition en fonction d'un ensemble de principes régissant son expansion;

(2) permettre aux organismes gouvernementaux s'intéressant à l'emploi ou au contrôle des terrains d'examiner les projets d'aménagement et les propositions de subdivision, à la lumière de la stratégie officielle d'expansion de la ville;

(3) permettre aux organismes publics, aux sociétés privées, aux particuliers et au grand public de comprendre la stratégie officielle d'expansion de la ville et

(4) adopter un étalon de mesure des changements sociaux, économiques et physiques de la collectivité, afin de pouvoir, au besoin, rajuster le grand plan municipal de façon rationnelle

Etant donné ces quatre grandes fonctions, le grand plan municipal doit porter sur une longue période, couvrir tous les domaines et être couché en termes généraux. Autrement dit, il est axé sur l'avenir. Compte tenu de la conjoncture économique et du mouvement actuel d'expansion en Alberta, ce plan doit couvrir jusqu'à l'an 2002. De même, il doit y être tenu compte de tous les principaux éléments physiques, sociaux, économiques et environnementaux pour cette période. Par ailleurs, comme le plan touche tous les domaines d'expansion au cours de la période spécifiée, il doit aussi être exprimé en termes généraux. En conséquence, il ne doit mentionner que des endroits, configurations et dimensions approximatifs pour les différents éléments de l'aménagement, afin d'assurer la souplesse nécessaire à leur planification détaillée au cours de cet intervalle. Enfin, le plan doit être compréhensible et constituer un outil constant de la prise de décision, si l'on désire véritablement son exécution réussie.

Il est à remarquer que le grand plan municipal ne constitue pas un règlement sur l'emploi des terrains, lequel établit les emplois permissibles et facultatifs, ainsi que l'emplacement et les dimensions des immeubles. Le règlement municipal sur l'emploi des terrains fait suite au grand plan municipal. Tout plan d'aménagement ou de réaménagement de secteur doit être conforme au grand plan municipal. Chacun précise davantage l'aménagement envisagé pour un secteur précis de la ville. Les dispositions de la loi dite **The Planning Act** quant à la teneur du grand plan municipal sont intentionnellement vagues, afin que le terme "secteur" puisse y être interprété de diverses façons. La ville de Beaumont pourra donc réaliser sa stratégie globale d'expansion de manière assez détaillée, grâce à ces plans de secteur. Le grand plan municipal, des plans d'aménagement et un plan de réaménagement de secteur concrétisent la stratégie d'expansion de la ville et des principes explicites quant à l'emploi des terrains, aux fonctions municipales et à la méthode de mise en oeuvre.

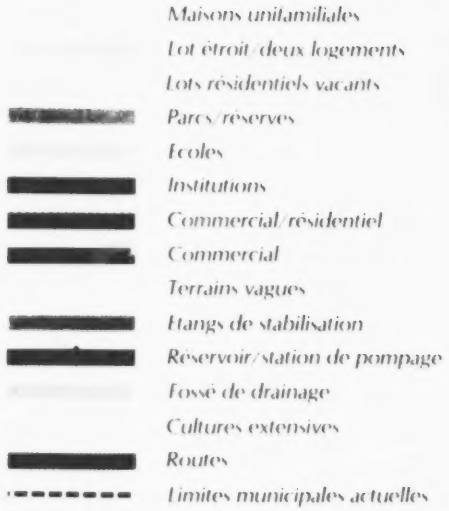
Grand Plan municipal

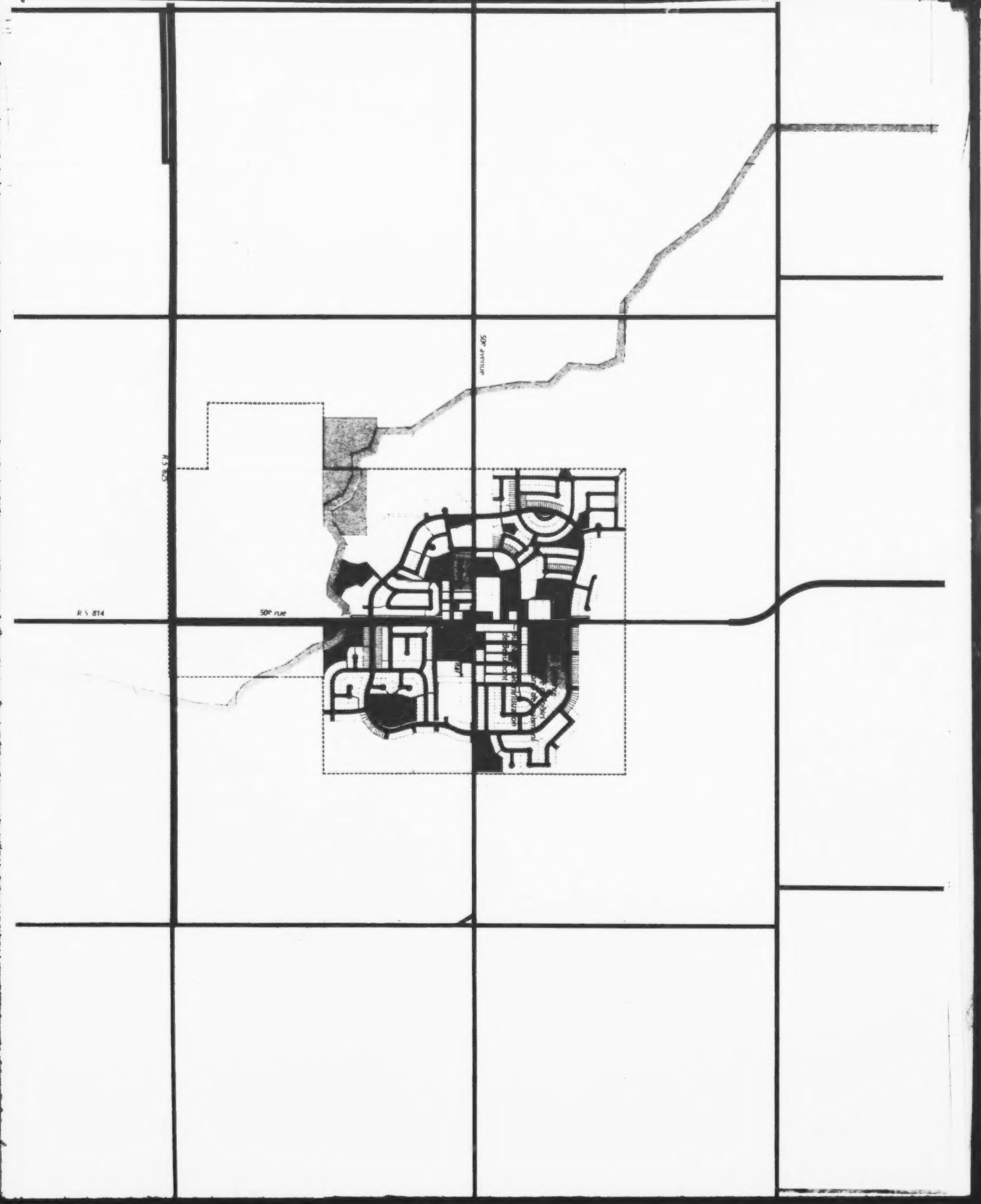
de la ville de Beaumont

Emploi actuel des terrains

Figure 1

Légende




50e AVENUE
R S 825
R S 814
50e rue

Planification

Les responsables de l'élaboration du Grand Plan municipal de la ville de Beaumont étaient très conscients du fort sentiment d'appartenance des citoyens, de la taille de la population et de l'importance que les résidants accordent à l'apparence de leur ville. C'est à partir de ces trois éléments qu'ils ont formulé le premier objectif du plan, à savoir: assurer un cadre ferme à l'expansion de la ville de Beaumont, de manière à y conserver de très bonnes conditions de vie. Il s'agissait par conséquent d'étudier et d'analyser attentivement le profil culturel de la collectivité, ainsi que les ressources physiques et naturelles de la localité et des environs (Voir la figure 2).

Afin de faciliter la participation du public et d'assurer le plus possible sa collaboration à la formulation du grand plan, deux comités ont été formés:

- le Comité de révision du grand plan, composé des membres du conseil et de l'administration et
- le Comité consultatif, composé de citoyens et de représentants de divers groups d'intérêt, soit au total 22 personnes.

A l'apport de ces deux groupes se sont ajoutées les conslusions de plusieurs (5) assemblées publiques portant sur le plan. L'objet de ces assemblées était de discuter avec la collectivité les divers stades de la planification, au fur et à mesure qu'on y parvenait.

Collecte et analyse de données

On a rassemblé des renseignements de diverses sources, afin de disposer d'une base de données complète à partir de laquelle formuler le grand plan municipal. La première tâche consistait à obtenir tous les documents relatifs à la situation actuelle et aux propositions à l'étude. Ensuite, on a jugé nécessaire d'obtenir des renseignements sur les habitants de la localité. A cette fin, on a mené deux enquêtes. La première portait sur la population entière (100%) et s'est faite par l'envoi d'un formulaire comportant 36 questions, par la poste. Cinquante pour cent de la population y a répondu; outre que ces répondants ont donné les renseignements recherchés, ils ont aussi indiqué le grand intérêt que la collectivité portait à l'établissement du grand plan. La seconde enquête a pris la forme d'un sondage de porte à porte: les responsables de la planification ont ainsi rencontré eux-mêmes 20% de la population. Certaines des 48 questions posées au cours de la seconde enquête visaient à fournir plus de détails sur des attitudes et des perceptions précises, ainsi qu'à confirmer les résultats de la première enquête. L'analyse conséquente des renseignements amassés a permis d'établir une base solide pour la définition des objectifs et sous-objectifs de la collectivité.

Grâce à l'examen détaillé de tous ces renseignements avec le Comité consultatif, on a pu formuler un ensemble d'objectifs et sous-objectifs. Ceux-ci concernent tous les aspects de la collectivité, entre autres diverses possibilités d'expansion et des emplois précis des terrains. La synthèse des données relatives aux caractéristiques naturelles, physiques et culturelles et l'ensemble des objectifs et sous-objectifs fixés ont servi de fondement à l'élaboration d'une stratégie d'ensemble pour la croissance de la localité.

Grand Plan municipal

de la ville de Beaumont

Evaluation de l'expansion

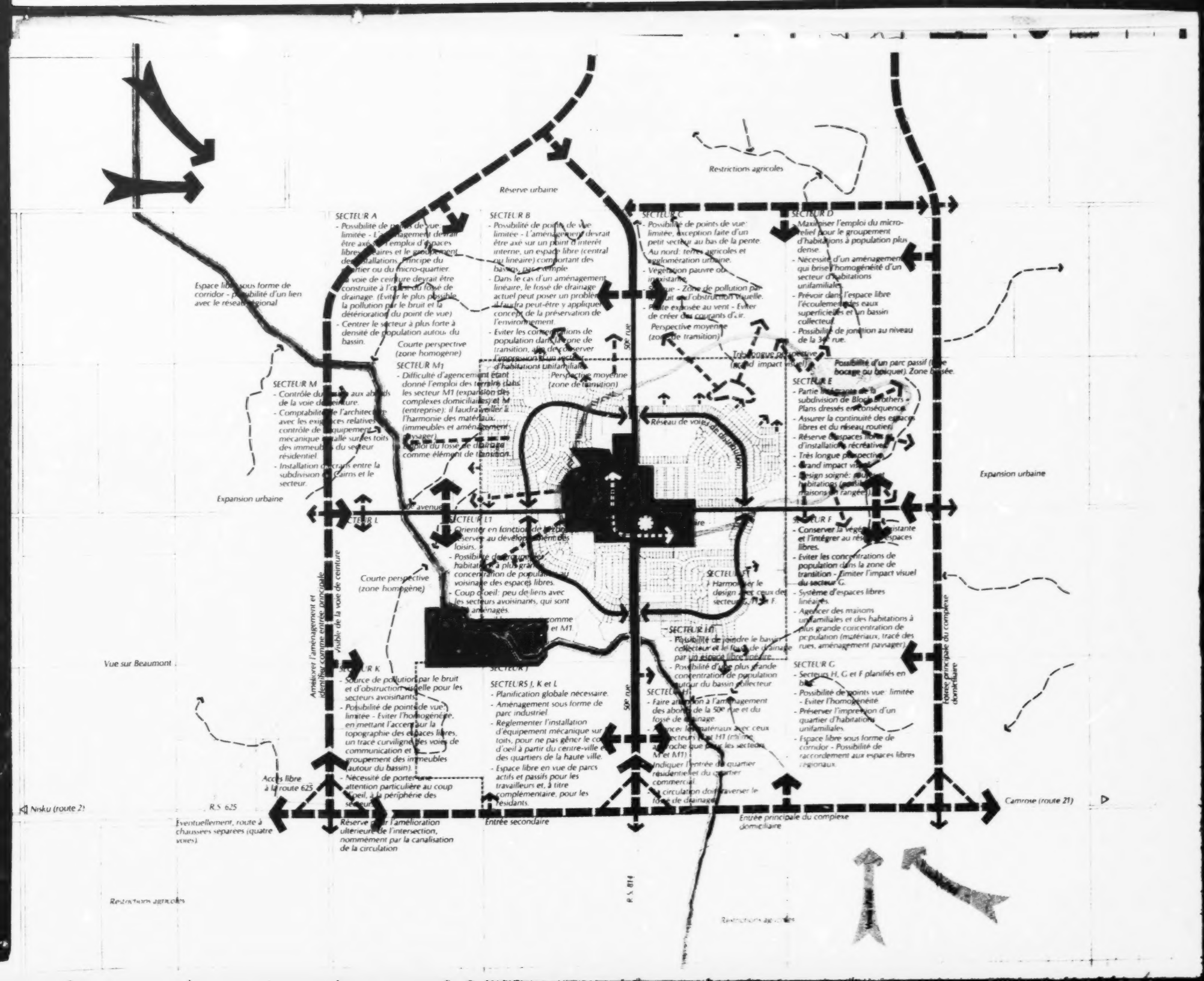
Figure 2

Légende

- *Réseau routier proposé*
- *Réseau routier actuel*
- *Voies de jonction menant aux subdivisions futures*
- *Entrée principale*
- *Entrée secondaire*
- *Points de vue et perspectives*
- *Compatibilité des emplois de terrains: aménagement complet*
- *Liens plus étroits (Voir les remarques)*
- *Point de mire*
- *Contour de la haute ville (730 m)*
- *Ecoulement des eaux superficielles*
- *Bouquets d'arbres existants*
- *Fossé actuel de drainage*
- *Limites municipales actuelles*

Remarques

Renforcer le lien entre le centre-ville et le point de mire. (matériaux, aménagement paysager, etc.)


Restrictions agricoles
Réserve urbaine
SECTEUR A
- Possibilité de points de vue limitée - L'aménagement devrait être axé sur l'emploi d'espaces libres linéaires et le groupement des installations. Principe du quartier ou du micro-quartier.
- La voie de ceinture devrait être construite à l'arrière du fossé de drainage. (Éviter le plus possible la pollution par le bruit et la détérioration du point de vue)
- Centrer le secteur à plus forte densité de population autour du bassin.
SECTEUR B
- Possibilité de points de vue limitée - L'aménagement devrait être axé sur un point d'intérêt interne, un espace libre (central ou linéaire) comportant des bâtiments par exemple.
- Dans le cas d'un aménagement linéaire, le fossé de drainage actuel peut poser un problème. Il faudra peut-être y appliquer le concept de la préservation de l'environnement.
- Éviter les concentrations de population dans la zone de transition, afin de conserver l'impression d'un secteur d'habitations unifamiliales.
SECTEUR C
- Possibilité de points de vue limitée, exception faite d'un petit secteur au bas de la pente. Au nord: terres agricoles et agglomération urbaine.
- Végétation pauvre ou inexistante.
- Bruit - Zone de pollution par bruit et d'obstruction visuelle.
- Pente exposée au vent - Éviter de créer des courants d'air.
SECTEUR D
Maximiser l'emploi du micro-relief pour le groupement d'habitations à population plus dense.
- Nécessité d'un aménagement qui brise l'homogénéité d'un secteur d'habitations unifamiliales.
- Prévoir dans l'espace libre l'écoulement des eaux superficielles et un bassin collecteur.
- Possibilité de jonction au niveau de la 34e rue.
Espace libre sous forme de corridor - possibilité d'un lien avec le réseau régional
Courte perspective (zone homogène)
SECTEUR M1
- Difficulté d'agencement étant donné l'emploi des terrains dans les secteur M1 (expansion des complexes domiciliaires) et M (entreprise): il faudra veiller à l'harmonie des matériaux, (immeubles et aménagement paysager).
- Emploi du fossé de drainage comme élément de transition.
Perspective moyenne (zone de transition)
Perspective moyenne (zone de transition)
Très longue perspective (grand impact visuel)
Possibilité d'un parc passif (type bocage ou boiquet). Zone boisée.
SECTEUR M
- Contrôle du bruit aux abords de la voie de ceinture.
- Compatibilité de l'architecture avec les exigences relatives au contrôle de l'équipement mécanique installé sur les toits des immeubles du secteur résidentiel.
- Installation d'écrans entre la subdivision des Cairns et le secteur.
SECTEUR E
- Partie intégrante de la subdivision de Block Brothers - Plans dressés en conséquence.
- Assurer la continuité des espaces libres et du réseau routier.
- Réserve d'espaces libres d'installations récréatives.
- Très longue perspective.
- Grand impact visuel.
- Design soigné: groupement d'habitations (maisons en rangée).
Réseau de voies de circulation
Expansion urbaine
Expansion urbaine
50e avenue
SECTEUR L
SECTEUR L1
- Orienter en fonction de la réserve au développement des loisirs.
- Possibilité d'un groupement d'habitations à plus grande concentration de population avoisinant des espaces libres.
- Coup d'oeil: peu de liens avec les secteurs avoisinants, qui sont peu aménagés.
comme et M1
SECTEUR F
- Conserver la végétation existante et l'intégrer au réseau d'espaces libres.
- Éviter les concentrations de population dans la zone de transition - Limiter l'impact visuel du secteur G.
- Système d'espaces libres linéaires.
- Agencer des maisons unifamiliales et des habitations à plus grande concentration de population (matériaux, tracé des rues, aménagement paysager).
Courte perspective (zone homogène)
Améliorer l'aménagement et identifier comme entrée principale visible de la voie de ceinture
Vue sur Beaumont
SECTEUR K
- Source de pollution par le bruit et d'obstruction visuelle pour les secteurs avoisinants.
- Possibilité de points de vue limitée - Éviter l'homogénéité, en mettant l'accent sur la topographie des espaces libres, un tracé curviligne des voies de communication et le groupement des immeubles (autour du bassin).
- Nécessité de porter une attention particulière au coup d'oeil, à la périphérie des secteurs.
SECTEUR J
SECTEURS J, K et L
- Planification globale nécessaire.
- Aménagement sous forme de parc industriel.
- Réglementer l'installation d'équipement mécanique sur les toits, pour ne pas gêner le coup d'oeil à partir du centre-ville et des quartiers de la haute ville.
- Espace libre en vue de parcs actifs et passifs pour les travailleurs et, à titre complémentaire, pour les résidants.
SECTEUR H
- Possibilité de joindre le bassin collecteur et le fossé de drainage par un espace libre linéaire.
- Possibilité d'une plus grande concentration de population autour du bassin collecteur.
SECTEUR HT
- Faire attention à l'aménagement des abords de la 50e rue et du fossé de drainage.
- Agencer les matériaux avec ceux des secteurs H et HT (même approche que pour les secteurs M et M1).
- Indiquer l'entrée du quartier résidentiel et du quartier commercial.
- La circulation doit traverser le fossé de drainage.
SECTEUR G
- Secteurs H, G et F planifiés en bloc.
- Possibilité de points vue limitée - Éviter l'homogénéité.
- Préserver l'impression d'un quartier d'habitations unifamiliales.
- Espace libre sous forme de corridor - Possibilité de raccordement aux espaces libres régionaux.
Entrée principale du complexe domiciliaire
Accès libre à la route 625
Nisku (route 2)
R.S. 625
Éventuellement, route à chaussées séparées (quatre voies).
Réserve pour l'amélioration ultérieure de l'intersection, nommément par la canalisation de la circulation
Entrée secondaire
Entrée principale du complexe domiciliaire
Camrose (route 21)
50e rue
R.S. 814
Restrictions agricoles
Restrictions agricoles

Elaboration des principes

Les principes établis doivent fournir des indications claires aux secteurs public et privé, pour que le grand plan municipal puisse être réalisé. La ville veut établir des principes qui permettront des décisions rationnelles et rapides sur la recevabilité des propositions d'aménagement qui lui sont présentées. Ainsi, la stratégie d'expansion et les principes relatifs aux divers emplois des terrains ont été formulés de manière à conserver les avantages de la libre entreprise, sans manquer aux objectifs et sous-objectifs de la collectivité.

Objectifs et sous-objectifs

EMPLOIS GENERAUX DES TERRAINS

Objectif: Le grand plan municipal doit assurer de bons principes directeurs pour l'expansion de la localité, afin que les habitants de la ville de Beaumont continuent à jouir des avantages qu'ils connaissent présentement.

Sous-objectifs:

- Tout nouveau secteur aménagé doit faire l'objet d'une planification détaillée, tenant compte de divers facteurs artificiels et naturels.
- Il faut s'assurer que les projets d'aménagement et les zones de transition ne suppriment pas les liens entre les espaces libres et tiennent compte des exigences du système de transport et des contructions civiles.
- Il faut s'assurer que les projets d'aménagement accentuent la notion de centre-ville et point de mire culturel.
- Tout projet d'aménagement devrait préserver la topographie, les points de vue et la continuité des espaces libres, aux endroits où la pente est supérieure à 5%.
- Les projets d'aménagement devraient maximiser le micro-climat et éviter le plus possible de créer des courants d'air.
- Il faut faire l'impossible pour conserver les bouquets d'arbres, étant donné qu'il y en a peu dans la région.
- Les terrains entourant la localité actuelle devraient être réservés à l'expansion urbaine dans le Grand plan municipal du comté de Leduc, afin d'assurer la bonne exécution des plans d'aménagement.
- Il faudrait tendre à l'harmonisation des concepts ou inserer une zone de transition, établir un thème paysager, et employer des matériaux compatibles, lorsque des secteurs contigus sont voués à des usages différents.

SECTEUR RESIDENTIEL

Objectif: Veiller à ce que soient offertes, dans un milieu approprié, des habitations convenant à des personnes de revenus variés.

Sous-objectifs:

- Toute entrée principale de projet domiciliaire (quartier ou micro-quartier) devrait être conçue de manière à donner l'impression d'un secteur à faible densité de population.
- Là où il y a peu de relief, il faudrait porter plus d'attention au tracé des routes et au lotissement.
- Il faudrait prévoir des zones de transition - espaces libres, routes ou habitations de type intermédiaire - entre les zones à faible densité de population et les zones à densité moyenne.
- Il faudrait prévoir des lots de dimensions variées dans les projets domiciliaires réservés aux habitations unifamiliales, afine de permettre la construction de modèles divers.
- Les projets domiciliaires réservés aux habitations multi-familiales doivent être dispersés dans les quartiers, afin d'éviter de grandes concentrations de population.

- Les projets domiciliaires réservés aux habitations multi-familiales devraient être voisins d'espaces libres, à proximité d'une rue collectrice.
- Etant donné les quartiers délimités, il faudrait dresser des plans détaillés afin d'assurer des liens adéquats entre les quartiers actuels et les nouveaux projets.
- Il faudrait inclure dans tout programme d'aménagement des directives sur l'architecture et le design, afin d'assurer une belle apparence.

SECTEUR COMMERCIAL

Objectif: Conserver les activités commerciales et prévoir leur expansion, afin de pouvoir répondre à la demande dans l'avenir.

Sous-Objectifs:
- Promouvoir et encourager l'installation d'entreprises commerciales importantes au centre-ville.
- Etablir un lien évident entre la partie commerciale du centre-ville et son point de mire (l'église), par l'agencement des matériaux employés et l'adoption d'un thème paysager.
- Permettre la construction d'immeubles à plusieurs étages dans le secteur défini comme étant le centre-ville, à des fins résidentielles, culturelles et sociales.
- Prévoir des centres d'appoint dans chaque quartier, afin de permettre un certain niveau d'activité commerciale en dehors du centre-ville.

SECTEUR INDUSTRIEL

Objectif: Encourager l'installation d'entreprises d'affaires et d'industries non polluantes dans la ville, afin de diversifier l'économie de cette dernière et d'augmenter les possibilités d'emploi.

Sous-objectifs:
- Planifier l'installation des entreprises et des industries, de façon à ce que celles-ci n'empiètent pas sur les secteurs résidentiels.
- Assurer un lien tangible entre les secteurs résidentiels et le secteur de l'industrie et de l'entreprise, par la reprise d'éléments d'architecture et d'aménagement paysager.
- Exiger le respect des directives publiées à l'égard de l'architecture et du design.
- Exiger que les entreprises et industries les moins polluantes soient situées à la périphérie du secteur désigné pour ce genre d'aménagement.
- Veiller à un aménagement paysager encore plus soigné et à l'installation d'écrans entre le secteur de l'industrie et de l'entreprise et les routes principales adjacentes.
- Réserver certains terrains à des emplois non industriels, à savoir aux loisirs passifs et actifs.

PARCS ET LOISIRS

Objectif: Fournir des parcs, des installations récréatives et des programmes afin de répondre à la demande, pour tous les groupes d'âge.

Sous-objectifs:
- Assurer une série de centre de loisirs (installations scolaires et parcs) à proximité d'espaces libres naturels, de voies piétonnières principales et de trottoirs.
- Assurer un réseau continu de voies piétonnières, offrant une gamme de points d'attraits plus ou moins importants.
- Autant que possible, intégrer les caractéristiques topographiques et les agréments naturels (bouquets d'arbres, points de vue et plateaux) dans le réseau de parcs et d'espaces libres.

- S'assurer que des bassins collecteurs sont installés dans les parcs et espaces libres, sous réserve toutefois qu'ils n'en gênent pas l'accès outre mesure.
- Cerner les besoins de la collectivité en ce qui concerne les programmes récréatifs et veiller à ce qu'on y réponde, dans l'immédiat et dans l'avenir.
- Les parcs et les installations récréatives doivent tous être conçus de manière à assurer la sécurité et le bien-être du public.

INSTITUTIONS

Objectif: S'assurer qu'on réserve du terrain pour l'aménagement des installations nécessaires pour répondre aux demandes du public.

Sous-objectifs:

- Prendre les dispositions pour permettre un emploi élevé des institutions, afin qu'elles soient multifonctionnelles.
- Prévoir des espaces libres et des voies piétonnières entre les installations actuelles et proposées.
- S'assurer qu'on réserve du terrain pour la construction d'installations éducatives dans chaque nouvelle subdivision domiciliaire.
- Promouvoir et encourager l'emploi de l'école par la collectivité en optimisant l'emploi des salles de classe et des autres installations éducatives.
- S'assurer qu'on alloue du terrain à de nouveaux établissements religieux.
- S'assurer que les installations des services de secours se trouvent à proximité d'une voie principale.
- Réserver du terrain pour les locaux du service de la santé publique et des soins médicaux au centre-ville.
- S'assurer qu'on alloue du terrain à la construction d'habitations pour les vieillards, de préférence à proximité des principaux centres d'activité.

AVANCEMENT SOCIO—CULTUREL

Objectif: Préserver et rehausser le caractère socio-culturel de la collectivité locale.

Sous-objectifs:

- Veiller à préserver le patrimoine français de la collectivité, en installant dans la ville des panneaux indicateurs bilingues.
- S'assurer que tous les groupes ont l'occasion de faire connaître leurs organes ethnoculturelles.
- Examiner la possibilité d'établir un centre socio-culturel dans le sud-ouest de la ville.

RÉSEAU ROUTIER ET TRANSPORT

Objectif: Planifier et assurer un réseau de transport sûr, pratique et adapté aux besoins de la collectivité.

Sous-objectifs:

- S'assurer que la planification du réseau de transport est complète et détaillée et qu'elle se fait en coordination avec les municipalités environnantes.
- S'assurer que le tracé des voies de communication tient compte de la topographie et des agréments naturels.
- Éviter de longs segments de route en ligne droite dans les secteurs où il y a peu de relief, afin de varier le panorama.
- Éviter autant possible que des habitations unifamiliales donnent sur les voies de distribution principales.
- S'assurer qu'on définit clairement la hiérarchie des voies de communication dans le dessin et l'aménagement de tout nouveau secteur.
- La bande de terrain réservée à la voie de ceinture et à la route secondaire 625 devrait être assez large pour permettre un aménagement paysager et l'installation d'écrans insonores.

SERVICES PUBLICS

Objectif: Établir un programme d'expansion des services publics, dont l'exécution se fasse de façon économique et graduelle, afin de répondre adéquatement à la demande qui se manifestera.

Sous-objectifs:

- Prendre des dispositions pour assurer le prolongement économique et ordonné des services actuels jusque dans les nouveaux secteurs.
- Instituer un programme entier de gestion des écoulements d'averse, de sorte que le débit des apports pluviaux ne dépasse pas la norme fixée par le ministère de l'Environnement de l'Alberta.
- S'assurer que les responsables de tout nouveau projet d'aménagement prévoit des constructions civiles de qualité urbaine, c'est-à-dire en ce qui concerne les canalisations d'eau et d'égout, le réseau souterrain de distribution d'électricité, etc.
- S'assurer que les droits perçus des entrepreneurs pour le prolongement des services publics soient établis selon le principe que l'utilisateur paie les services fournis.
- Tout nouveau secteur aménagé doit faire l'objet d'une entente fondée sur le secteur bénéficiaire pour chacun des services fournis.
- Établir un programme complet de prolongement des canalisations principales, en vue de l'expansion des services publics, et veiller à ce que les autorités régionales en la matière fournissent le matériel approprié.

FINANCES MUNICIPALES

Objectif: Établir un programme de financement à long terme pour la ville de Beaumont, afin d'en assurer la stabilité économique.

Sous-objectifs:

- Chaque année, mettre à jour le budget quinquennal d'immobilisations et de roulement.
- S'assurer que l'administration municipale se tient au courant des modifications apportées aux programmes provinciaux de subvention, de manière que la ville puisse profiter de tous les programmes qui lui sont accessibles.
- Se tenir au courant des travaux de réparation, rénovation et remplacement nécessaires en ce qui concerne les installations des travaux publics et assurer que les dépenses d'immobilisations sont planifiées d'avance, afin d'éviter les emprunts inutiles sous forme d'obligations non garanties.
- Travailler avec divers groupes et organismes philanthropiques et les aider à cerner leurs besoins au titre des immobilisations et des frais de roulements.

EXECUTION

Objectif: Assurer à la ville de Beaumont une croissance saine et économique, dans l'immédiat et à long terme; établir un programme d'expansion graduelle, qui permettra d'atteindre les objectifs exposés dans le grand plan municipal.

Sous-objectifs:

- Tous les nouveaux secteurs annexés par la ville et relevant de ce fait de sa juridiction seront réputés pouvoir faire l'objet d'un plan d'aménagement de secteur.

- Le secteur dit centre-ville sera reputé convenir à un plan de réaménagement, étant donné son importance évidente pour la collectivité.
- La ville de Beaumont établira des directives de design et aménagement des nouveaux secteurs, afin de s'assurer que la planification et l'aménagement respectent le grand plan municipal.
- Les terrains vagues situés à l'intérieur des limites municipales seront évalués et les plans les concernant, modifiés au besoin, afin d'assurer qu'ils soient compatibles avec ce qui est envisagé pour les nouveaux secteurs.
- A l'adoption du grand plan municipal, la ville entreprendra de réviser le plan directeur des parcs et loisirs, afin de s'assurer de la compatibilité de ces documents.
- A l'adoption du grand plan municipal, la ville de Beaumont entreprendra de réviser le réglement actuel sur l'emploi des terrains, lui apportant toutes les modifications techniques nécessaires.
- A l'adoption du grand plan municipal, la ville de Beaumont communiquera avec les municipalités environnantes et les organismes gouvernementaux compétents, afin de les informer de sa stratégie d'expansion.

DEVELOPPEMENT RURAL

Objectif:
S'assurer que les projets d'aménagement des municipalités environnantes ne vont pas à l'encontre des désirs d'expansion de la ville de Beaumont.

Sous-objectifs:

- S'efforcer de faire reconnaître la zone située en deçà de trois (3) milles des limites municipales comme zone de planification commune pour le comté de Leduc et la ville de Beaumont.
- Encourager le comté de Leduc à indiquer comme une réserve urbaine sur son grand plan municipal, ainsi que dans son réglement sur l'emploi des terrains, les terrains situés en deçà d'un demi-mille des limites de Beaumont.
- Inviter le comté de Leduc à désigner comme terres agricoles sur son grand plan, ainsi que dans son réglement municipal, les terrains situés dans la zone prévue de planification commune, en dehors de la réserve urbaine, et à imposer certaines restrictions en ce qui concerne les cultures intensives et les parcs commerciaux d'engraissement.

Stratégie d'expansion

La ville de Beaumont se trouve dans le comté de Leduc, immédiatement au sud de la ville d'Edmonton et cinq milles à l'est de l'aéroport international. Au cours des dix dernières années, elle a connu un essor considérable en raison du voisinage de grands centres d'emploi: le parc industriel Nisku et le secteur industriel du sud-est d'Edmonton. De plus, la population de Beaumont connait un genre de vie tout à fait différent de celui qui est offert aux résidants d'Edmonton (Voir la figure 3). Il importe de noter que, depuis toujours, on vient s'installer à Beaumont en raison même de la taille de la localité, du sentiment d'appartenance qu'on y développe, de l'apparence de la ville et du prix raisonnable des habitations. Ces aspects demeurent des facteurs importants pour la croissance à venir de la ville.

Bien que la ville joue depuis quelque temps un rôle plus actif dans la croissance de la région métropolitaine, les projets ci-dessus ajouteront aux pressions exercées sur elle. Or ces pressions pourraient mener à la détérioration du milieu, si on n'apporte pas le soin voulu à la planification de l'expansion. Par consequent, toutes les propositions d'aménagement doivent être évaluées objectivement, afin d'assurer qu'elles soient à l'avantage de la ville, à long terme. Le grand plan municipal se fonde donc sur le principe d'une expansion équilibrée. On vise un emploi varié des terrains, afin de restreindre le plus possible les difficultés et conflits en découlant La stratégie élaborée identifie les ressources auxquelles il faut porter une attention particulière ou qu'il faut protéger et comporte une série de principes qui régiront l'expansion. Le grand plan municipal, les autres plans réglementaires et le règlement municipal exécutoire fixent en détail la façon dont on peut le mieux concrétiser ces principes et procéder à l'expansion pour le plus grand bienfait de la collectivité.

Jusqu'ici, l'infrastructure sociale et économique de la ville a été profondément marquée par des forces extérieures. Bien que ces influences continueront de se faire sentir pendant plusieurs années encore, la ville est consciente des avantages que représente la diversification de l'emploi des terrains. Une telle stratégie aurait parmi ses conséquences les plus notables la diversification de l'économie, la création de nouveaux débouchés sur le marché du travail, la fourniture d'une large gamme de biens et services à l'échelle locale et l'expansion de l'assiette fiscale non résidentielle.

L'infrastructure économique et sociale de la ville de Beaumont a déjà beaucoup changé et continuera de se modifier. La ville est tout à fait consciente des avantages à tirer de cette évolution et de la diversification de l'emploi des terrains. Le rôle du grand plan municipal est d'optimiser de nombreuses variables plutôt que d'en maximiser une seule, et c'est expressément ce que visent les principes énoncés dans les pages qui suivent, en essayant d'établir pour les résidants de Beaumont un équilibre raisonnable entre les avantages de l'expansion et la sauvegarde de la qualité de la vie qu'ils connaissent.

Grand Plan municipal

de la ville de Beaumont

Facteurs régionaux

Figure 3

Légende

- *Résidentiel urbain / Expansion*
- *Résidentiel rural / Expansion*
- *Loisirs / Expansion*
- *Industriel / Expansion*
- *Expansion restreinte (E.R.)*
- *Terres fédérales*
- *Ecoles*
- *Eau*
- *Eglise*
- *Cimetière*
- *Terrain de camping*
- *Antenne radio*
- *Antenne radar*
- *Poste de transformation*
- *Voies de distribution*
- *Routes à grande circulation*
- *Routes principales (à chaussée unique)*
- *Routes principales (à chaussées séparées)*

Riverbend
Terwillegar
Heights
Kaskitayo
Mill Woods
Annexe de
Mill Woods
Comté de Strathcona
Route 14
111e rue
75e rue
50e rue
34e rue
Comté de Parkland
Heritage
Valley
Projet 80
Route 21
Cité d'Edmonton - Limites municipales
Route 2
Whitemud
Ruisseau
R.S. 625
R.S. 814
Résidentiel rural
Aéroport International d'Edmonton
Intensité prévue du bruit
35
Route 39
Annexe
de Leduc
Comté de Leduc
Route 2A

Formulation de la stratégie d'expansion

La "prise d'inventaire" et l'évaluation des renseignements recueillis au cours du stade initial de la planification ont mené à l'élaboration d'une stratégie d'expansion (Voir la figure 4). Il s'agit d'une description générale des divers emplois et fonctions possibles en ce qui concerne les terrains situés dans la ville de Beaumont et dans ses environs immédiats. La stratégie d'expansion vise une superficie qui satisfera les besoins d'une population estimée à 15 200 personnes au début de siècle prochain. La carte l'illustrant n'est ni un règlement sur l'emploi des terrains ni un "bleu" d'expansion précisant quels sont les emplois autorisés dans certains secteurs. La stratégie d'expansion constitue plutôt une indication des utilisations privilégiées et leur corrélation. C'est une expression générale des principes relatifs à l'emploi des terrains et non une description précise d'utilisations proposées pour des parcelles distinctes. Elle doit être employée en conjonction avec les principes énoncés en ce qui concerne les grands types d'emplois et les fonctions municipales ci-dessous:

- Croissance et structure de la collectivité
- Expansion du secteur résidentiel
- Expansion du secteur commercial
- Expansion du secteur des affaires et de la petite industrie
- Espaces libres et systèmes éducatifs
- Développement socio-culturel
- Croissance des institutions
- Expansion du centre-ville
- Transport et systèmes routiers
- Constructions civiles
- Finances municipales
- Exécution
- Secteur rural

Grand Plan municipal

de la ville de Beaumont

Stratégie d'expansion

Figure 4

Légende

Residentiel

Industrie/entreprise

Centre-ville

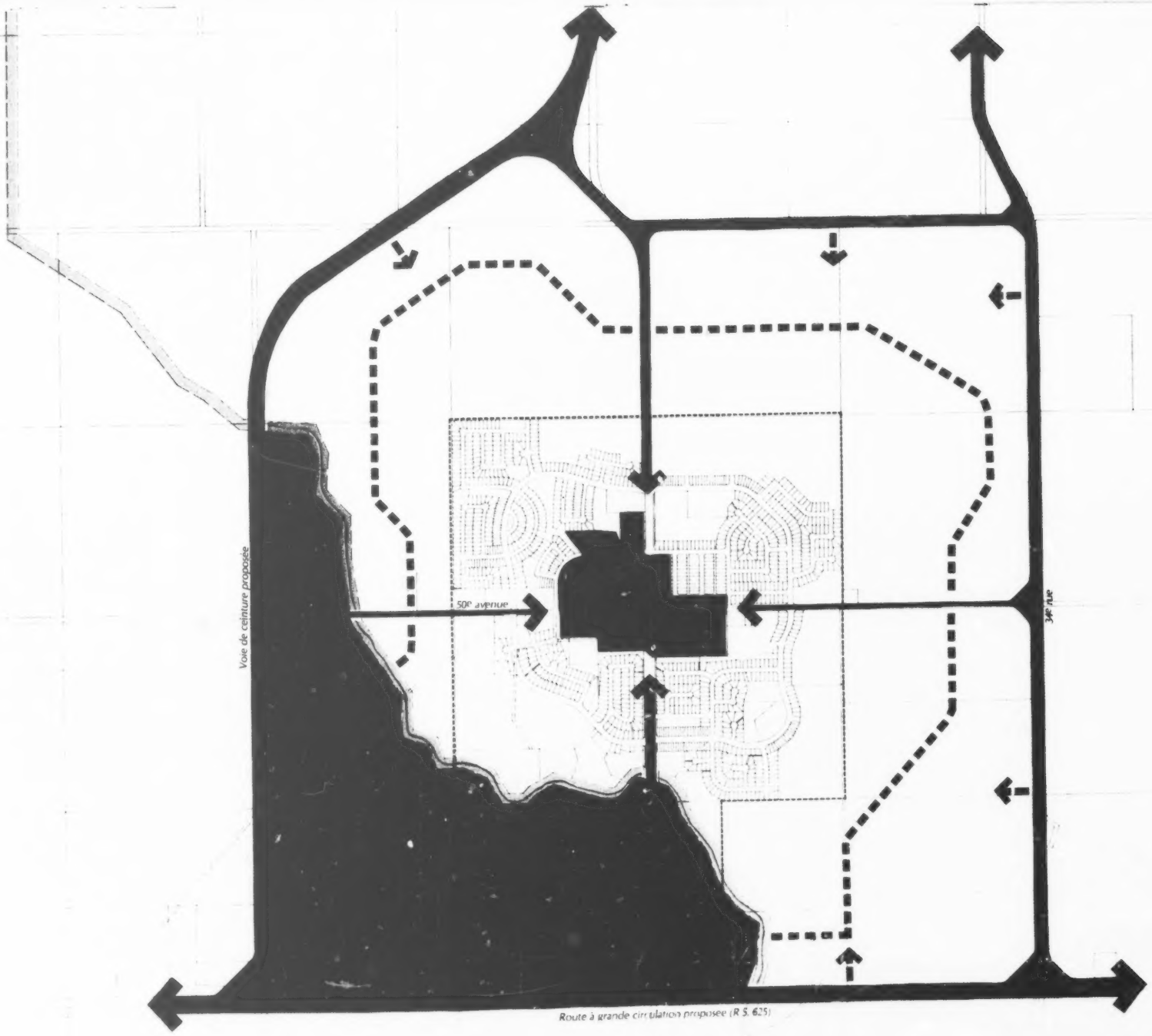
Definition du reseau routier

Entree principale

Fosse de drainage (urbain)

Fosse de drainage (rural)

Limites municipales actuelles


Voie de ceinture proposée
50e avenue
34e rue
Route à grande circulation proposée (R.S. 625)

Etapes de l'expansion

Conformément à l'article 63 de la loi dite **The Planning Act**, le grand plan municipal doit indiquer les étapes de l'expansion de la ville de Beaumont. Ces étapes sont concrétisées par des plans d'aménagement de secteur qui régissent la participation des entrepreneurs à l'expansion de la ville.

Les dispositions de la **Planning Act** qui concernent le plan d'aménagement de secteur se lisent comme suit:

64 (1) Le conseil peut, afin d'assurer le cadre nécessaire à la subdivision et à l'aménagement ultérieurs d'un secteur de la municipalité, adopter un règlement municipal conforme à la partie 6 des présentes, lequel annoncera officiellement l'adoption d'un "Plan d'aménagement du secteur (nom)".

(2) Le plan d'aménagement de secteur doit:

a) être conforme à tout grand plan municipal adopté antérieurement et concernant le secteur visé par le plan d'aménagement;

b) décrire:

(i) l'ordre dans lequel se fera l'aménagement du secteur,

(ii) les emplois envisagés pour les terrains du secteur, soit de façon générale soit à l'égard de sous-secteurs particuliers,

(iii) la densité démographique prévue pour le secteur entier ou pour ses différentes parties et

(iv) l'emplacement approximatif des principales voies routières et des services publics;

c) porter sur tous les autres points que le conseil estime nécessaires. (traduction libre)

Ces plans réglementaires secondaires permettent d'élaborer et de détailler davantage les principes régissant la croissance de la collectivité locale et la structure de la municipalité, qui sont exprimés dans le grand plan. Quatre de ces plans ont été établis en ce qui concerne la ville de Beaumont. Comme le montre la figure 5, ce sont:

(1) le Plan d'aménagement du secteur nord-ouest,
(2) le Plan d'aménagement du secteur nord-est,
(3) le Plan d'aménagement du secteur sud-est et
(4) le Plan d'aménagement du secteur sud-ouest.

Grand Plan municipal

de la ville de Beaumont

Plans d'aménagement de secteur

Figure 5

Légende

Plan d'aménagement de secteur Résidentiel

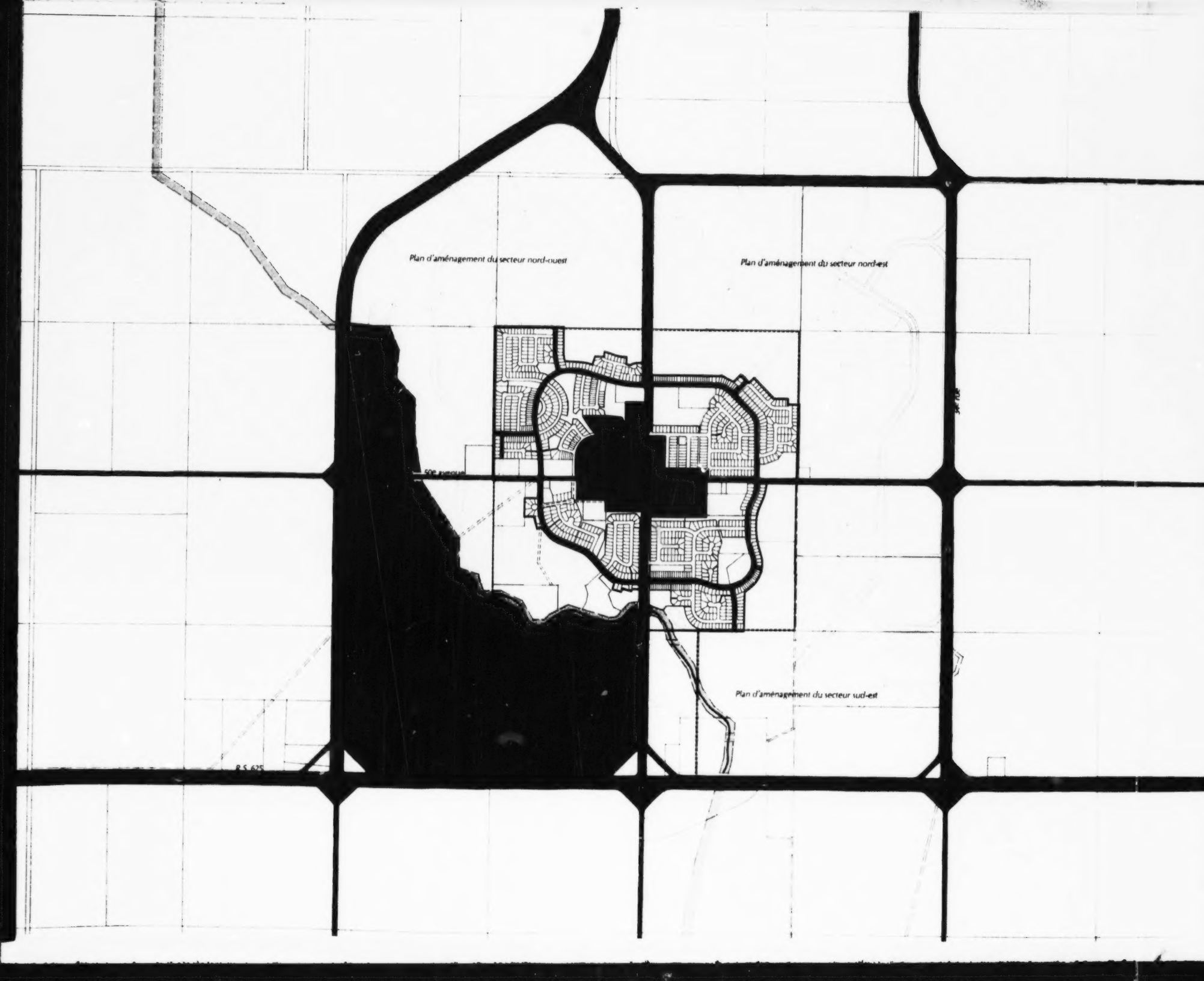
Plan d'aménagement de secteur entreprise industrie

Centre-ville

Limites municipales actuelles

Remarques:

Le plan d'aménagement de secteur est prescrit par l'article 63 de la loi dite the Planning Act, figurant à la page 9 des Statuts révisés de l'Alberta, 1980. Il doit être établi conformément à l'article 64 de la loi et au grand plan municipal.


Plan d'aménagement du secteur nord-ouest
Plan d'aménagement du secteur nord-est
Plan d'aménagement du secteur sud-est

La loi dite **The Planning Act** prévoit aussi des plans de réaménagement. Ceux-ci portent sur le réaménagement, la restauration ou la préservation de certaines parties de la municipalité. Les dispositions pertinentes se trouvent à l'article 65, qui se lit comme suit:

65 Le conseil peut, au moyen d'un règlement municipal conforme à la partie 6 des présentes,

a) délimiter un secteur de la municipalité aux fins de réaménagement, pour l'une ou plusieurs des raisons suivantes:

(i) préserver ou améliorer les terrains et les immeubles du secteur,

(ii) restaurer les immeubles du secteur,

(iii) démolir certains immeubles du secteur,

(iv) construire ou remplacer des immeubles dans le secteur;

(v) construire, améliorer ou déplacer des voies publiques, des services publics ou d'autres services dans le secteur,

(vi) procéder à tout autre activité d'aménagement dans le secteur; et

b) adopter un plan pour le secteur, lequel sera intitulé "Plan de réaménagement du secteur (nom)". (traduction libre)

Le centre-ville, délimité sur la carte de la figure 6, a été désigné comme un secteur qui fera l'objet d'un plan de réaménagement.

Grand Plan municipal

de la ville de Beaumont

Plan de réaménagement de secteur

Figure 6

Légende

Contour du secteur visé par le plan de réaménagement

Terrains situés dans le secteur de réaménagement

Remarques

Le plan de réaménagement de secteur est prescrit par l'article 63 de la loi dite the Planning Act, figurant à la page 9 des Statuts revisés de l'Alberta, 1980. Il doit être établi conformément à l'article 65 de la loi et au grand plan municipal.

50e avenue
50e rue

Croissance et structure de la collectivité

Croissance: La ville de Beaumont fait partie intégrante de la région métropolitaine d'Edmonton. Elle a connu une croissance spectaculaire au cours des dix dernières années et obtenu le statut de ville, le 1er janvier 1980. Etant donné l'expansion économique prévue en Alberta et dans la région d'Edmonton et la croissance démographique qui l'accompagnera vraisemblablement, la stratégie d'espansion de la ville se fonde sur des projections démographiques. Elle est conforme aux principes avoués de la ville, qui désire restreindre le taux annuel de croissance à 8% en moyenne. Le tableau ci-dessous indique les projections démographiques pour la période visée:

Tableau: Beaumont jusqu'à l'an 2002

Année	Population
1972	337 (données réelles)
1977	1 045 (données réelles)
1982	3 000
1987	4 600
1992	7 400
1997	11 300
2002	15 200

Il importe de noter toutefois que l'on ne s'attend pas à ce que le taux annuel moyen de croissance demeure absolument le même au cours des vingt prochaines années. Il est fort probable que le rythme de croissance changera et qu'on devra prévoir un taux différent à divers stades de l'expansion. Néanmoins, il faudra que ces rajustements tiennent compte de la capacité de la ville de procurer les services municipaux requis aux nouveaux arrivants comme aux citoyens établis, sans imposer un charge financière disproportionnée à long terme.

Structure de la collectivité: Les premiers habitants de Beaumont se sont installés en haut de la colline, dans le secteur qui constitue maintenant le centre-ville. Au cours des dernières années, la ville s'est étendue non seulement en haut de la colline mais aussi au bas de celle-ci. Elle est divisée par la route secondaire 814 (50e rue), dans l'axe nord-sud, et par la 50e avenue, à angle droit de celle-ci. L'intersection de ces deux artères constitue de fait le coeur du centre-ville. A l'extrémité sud se trouve la route secondaire 625 qui est d'importance primordiale, car elle donne accès au parc industriel Nisku, à l'ouest.

En règle générale, la stratégie de structuration de la ville consiste à:

1) conserver son identité au centre-ville, dont le pivot se trouve à l'intersection de la 50e rue et de la 50e avenue;
2) poursuivre les projets domiciliaires au nord du fossé de drainage qui divise la ville;
3) encourager les installations commerciales et industrielles, au sud de ce fossé et en bordure de la route secondaire 625.

On trouvera une carte illustrant la stratégie d'expansion à la figure 7 ci-après.

Grand Plan municipal

de la ville de Beaumont

Stratégie d'expansion: emplois variés des terrains

Figure 7

Légende

Résidentiel - faible densité

Résidentiel - densité moyenne

Centre-ville

Centre commercial de quartier

Institutions

Entreprise/industrie de service

Petite industrie

Espaces libres/zones de transition

Espace libre sous forme de corridor

Parcs/espaces libres

Terrains de jeux/terrains de sport

Site possible d'installations éducatives

Bassins collecteurs

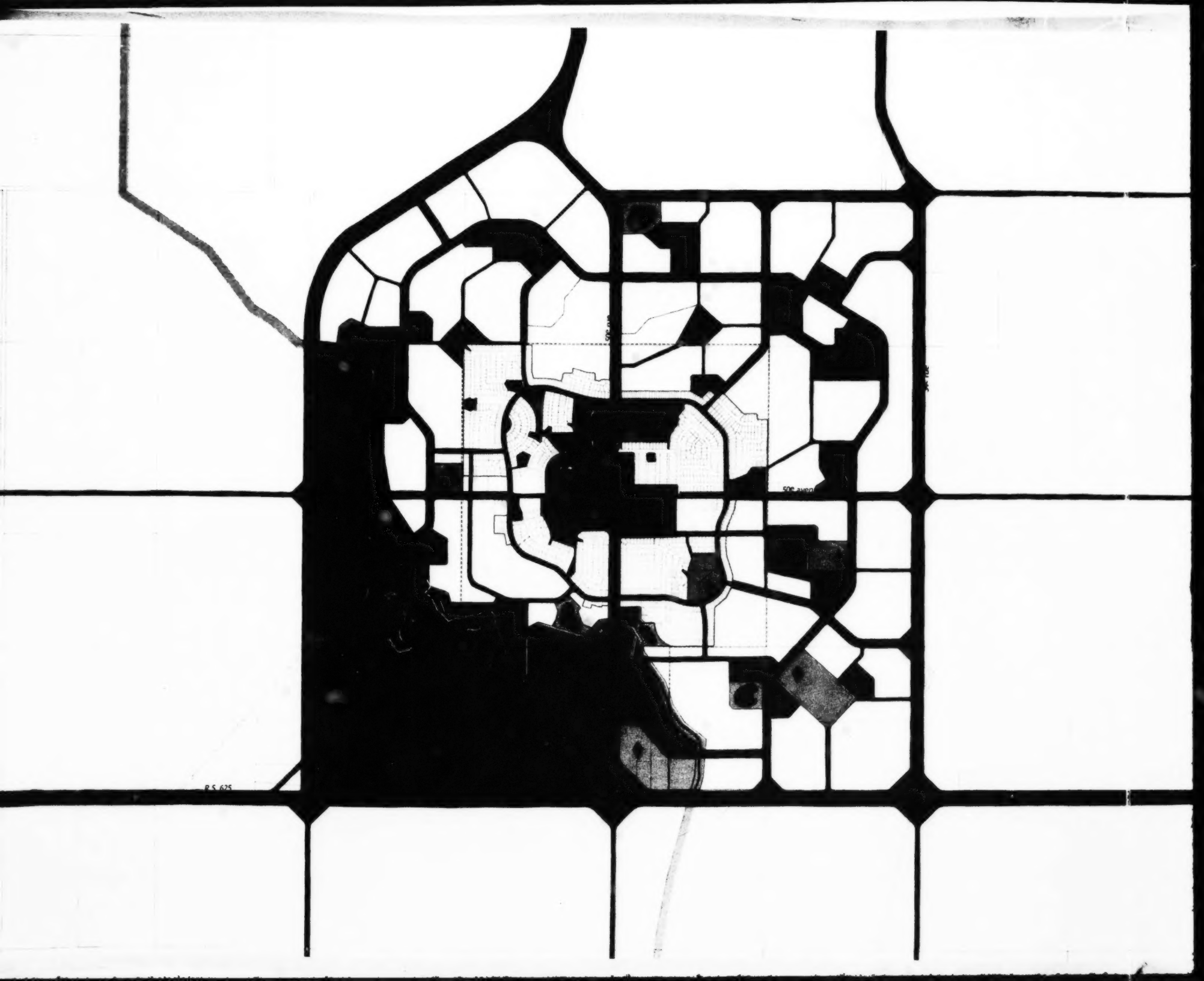
Réservoir/station de pompage

Réseau routier

Limites municipales actuelles

Fossé de drainage (rural)

Agricole


R.S. 625

La ville de Beaumont cherche, par la formulation d'une stratégie de croissance et d'organisation, à se donner les moyens de maintenir, voire d'améliorer, la qualité de la vie.

1.1 La ville évaluera toutes les propositions d'aménagement à la lumière des projections démographiques, selon lesquelles la population devrait atteindre 15 200 personnes d'ici à l'an 2002.

1.2 La ville considérera les propositions d'aménagement, en fonction de son intention déclarée de maintenir le taux de croissance à 8% par année, en moyenne. Il est entendu que le marché et la conjoncture économique pourront causer des fluctuations à court terme. Toutefois, la ville pèsera avec soin les conséquences de toute croissance excessive.

1.3 La ville s'efforcera, compte tenu des projections démographiques, d'avoir des réserves foncières suffisantes pour staisfaire les besoins résidentiels, commerciaux, industriels, récréatifs et municipaux au cours des vingt prochaines années.

1.4 Dans le contexte du grand plan municipal et en vue de l'entière réalisation de ce dernier, la ville présentera une requête à la Commission des autorités locales (**Local Authorities Board**), afin d'annexer les terrains nécessaires pour s'assurer les réserves susmentionnées. Sous ce rapport, elle préconise une annexation en bloc et n'appuiera pas les demandes d'annexation progressive.

1.5 Tous les nouveaux projets d'aménagement doivent constituer un prolongement économique et ordonné de la structure actuelle de la ville et comporter les espaces libres, les constructions civiles et les systèmes de transport appropriés.

1.6 La ville exigera la préparation d'un plan d'aménagement ou de réaménagement de secteur en ce qui concerne les secteurs de la localité délimités aux figures 5 et 6, afin d'assurer une planification complète et une expansion ordonnée. L'adoption officielle du plan d'aménagement se fera par règlement municipal et précédera la présentation des principales propositions de subdivision et d'aménagement pour tout secteur réputé pouvoir faire l'objet d'un tel plan. Les plans d'aménagement ou de réaménagement dressés doivent respecter les modalités fixées et contenir les renseignements prescrits par la ville.

1.7 Tous les nouveaux projets d'aménagement doivent refléter une approche globale à l'égard des composantes artificielles, de la topographie, de la flore, du microclimat et des "droits au rayonnement solaire".

1.8 Le centre-ville, tel qu'il a été délimité, est un élément important de la localité; tous les projets d'aménagement doivent donc préserver et même renforcer son rôle, entre autres dans les domaines de la vente au détail, des services sociaux, culturels et récréatifs et de l'administration. En outre, on estime souhaitable de prévoir des locaux pour les institutions et des habitations à plus forte densité démographique, pourvu que ces projets respectent le plan de réaménagement de secteur adopté pour le centre-ville

1.9 La ville reconnaît que les objectifs et sous-objectifs de la collectivité peuvent changer avec le temps, et le conseil surveillera donc constamment l'exécution du grand plan municipal, de manière à le modifier le cas échéant. Si les modifications jugées nécessaires changent l'intention ou l'essence même du grand plan, il faudra les introduire en vertu de l'article 139 de la loi dite **The Planning Act**.

Expansion du secteur résidentiel

A ce jour, les secteurs résidentiels de la ville de Beaumont ont une faible densité de population, étant essentiellement constitués de maisons unifamiliales et de deux logements. La ville est en quelque sorte une ville-dortoir, une banlieue de la ville d'Edmonton dont elle dépend étroitement. Toutefois, elle reconnait qu'elle doit désormais tenir un rôle plus complexe au sein de la collectivité régionale. Cela lui convient d'ailleurs, car elle désire diversifier son économie et augmenter les débouchés qu'offre le marché du travail, ce qui, avec les années, profitera à la collectivité entière. Ainsi, la ville s'est fixé comme objectif de veiller à ce que soient offertes, dans un milieu approprié, des habitations convenant à des personnes de revenus très variés. Les principes énoncés ci-après visent à assurer la croissance équilibrée des secteurs résidentiels de la ville:

2.1 La ville s'efforcera de diversifier davantage la composition des nouveaux secteurs résidentiels. Sous ce rapport, elle veillera à ce que les habitations favorisant une faible densité de population (maisons unifamiliales et deux logements) ne représentent pas moins de 85% des habitations de la localité et à ce que les habitations convenant à une population de densité moyenne (maisons en rangée et immeubles d'appartements) ne comptent pas pour plus de 15% de l'ensemble.

2.2 La ville surveillera les variations de l'offre sur la marché immobilier et collaborera avec le secteur privé pour établir quels sont les types d'habitations requis pour subvenir aux besoins des résidants actuels et éventuels.

2.3 La ville demandera qu'on prépare un plan complet d'aménagement de secteur, avant d'étudier des propositions détaillées de subdivision. On dressera un plan d'aménagement de secteur pour chacun des trois secteurs résidentiels réputés convenir à un tel plan, conformément à la figure 5 et au principe 1.7.

2.4 L'élaboration d'un plan d'aménagement de secteur pour l'un des nouveaux secteurs résidentiels, quel qu'il soit, doit révéler une attention particulière aux facteurs suivants:

- la topographie de la place: caractéristiques principales du relief, point de vues et voies naturelles d'écoulement des eaux;
- la flore et en particulier les bouquets d'arbres, qui constituent une ressource limitée;
- la structure actuelle de la ville, afin d'assurer la compatibilité des emplois des terrains ou une transition ordonnée à de nouveaux emplois, l'existence de jonctions routières appropriées, d'espaces libres et les constructions civiles nécessaires.

2.5 Afin de préserver le caractère de la localité, dont les citoyens habitent surtout des demeures unifamiliales, et même de l'accentuer, la ville exigera que toute entrée principale d'un secteur résidentiel soit bordée d'habitations de type unifamilial ou à deux logements.

2.6 Tous les quartiers à faible densité de population (où sont construits des maisons unifamiliales et des deux logements) devront comporter des lots de largeur différentes afin de permettre des styles variés. Les lots seront groupés par blocs, d'après leur largeur.

2.7 Lorsqu'un plan d'aménagement de secteur prévoit la construction d'habitations pour une population de densité moyenne (maisons en rangée, immeubles d'appartements), ces complexes domicilaires devront être dispersés dans tout le secteur et aucun ne devra avoir une superficie de plus de 1,25 hectare, soit 3,09 acres (voir la figure 7).

2.8 Lorsqu'un nouveau secteur résidentiel doit comporter des maisons en rangée ou des immeubles d'appartements, il faut prévoir une zone de transition, c'est-à-dire des espaces libres, une route ou des habitations convenant à une population de densité intermédiaire.

2.9 L'emplacement de tout complexe de maisons en rangée ou d'immeubles d'appartements doit avoisiner des espaces libres et une voie de distribution d'importance, comme le montre la carte illustrant la stratégie d'expansion (Voir la figure 7).

2.10 La ville peut demander qu'on lui présente un programme de design et d'architecture avec toute proposition de subdivision, afin d'assurer une continuité physique et une belle apparence.

2.11 La ville exigera l'installation d'écrans insonores dans les secteurs avoisinant les routes à grande circulation et les voies de ceinture. La conception de ces installations devra être confiée à un ingénieur compétent.

2.12 La ville voit avec faveur l'emploi de concepts novateurs dans les secteurs résidentiels et étudiera les plans qui favorisent les économies de terrain et d'énergie, maximisent le concept du microclimat et restreignent au minimum les effets négatifs de l'aménagement sur l'environnement.

Expansion du secteur commercial

Comme la ville de Beaumont ne cesse de croître, il faut prévoir l'expansion de son secteur commercial. Il est entendu que les grands centres commerciaux de la région continueront de subvenir à la majeure partie des besoins de la collectivité. Néanmoins, la ville entend promouvoir et encourager l'installation d'importantes entreprises commerciales au centre-ville (Voir l'article 8 de l'énoncé de principes).

3.1 La ville surveillera la demande de locaux commerciaux et collaborera avec les entreprises locales et le secteur privé, afin de cerner les besoins à l'égard de nouveaux locaux commerciaux.

3.2 Afin de consolider et de rehausser le rôle du centre-ville, la ville fera préparer un plan de réaménagement de ce secteur et en surveillera l'exécution.

3.3 La ville évaluera les projets d'aménagement commercial qui lui seront présentés par le secteur public et par des particuliers, en fonction du plan de réaménagement adopté.

3.4 Tout projet d'aménagement visant le centre-ville doit prévoir un lien visuel très apparent entre les nouvelles installations et l'église, qui est le point d'attrait du centre-ville. Les divers projets doivent donc faire appel à des matériaux compatibles et tendre à un agencement paysager harmonieux.

3.5 Tous les projets d'aménagement commercial visant le centre-ville doivent permettre la circulation (entrée et sortie) des véhicules et des piétons en toute sécurité et prévoir des liens avec les espaces libres.

3.6 En dehors de centre-ville, la ville permettra l'aménagement de sites commerciaux axés sur le service de quartier. Aucun de ces sites ne doit avoir une superficie supérieure à 6 000 m² (1,48 acre).

3.7 Les sites commerciaux d'appoint devront se trouver à proximité des voies de distribution principales, de voies piétonnières et, de préférence, à proximité d'un complexe domiciliaire à population de densité moyenne (maisons en rangée ou immeubles d'appartements).

3.8 Il se peut également qu'il soit nécessaire d'établir un centre commercial d'appoint dans le secteur industriel et d'affaires. Un terrain y sera alloti le cas échéant.

Expansion du secteur des affaires et de la petite industrie

Comme on procède actuellement à la planification de projets d'expansion d'envergure en ce qui concerne la partie sud de la région métropolitaine d'Edmonton et qu'il est proposé d'améliorer le réseau de transport sous-régional, la ville de Beaumont devrait voir s'ouvrir un certain nombre de débouchés dans l'entreprise et dans la petite industrie, au cours des vingt prochaines années. La ville reconnaît qu'il faut, pour assurer une croissance économique équilibrée, réserver une superficie suffisante à l'expansion de la petite industrie et de l'entreprise. C'est conforme à ses objectifs, car elle veut encourager l'établissement d'entreprises d'affaires et de petites industries non polluantes dans sa juridiction, afin de diversifier son économie et de multiplier les possibilités d'emploi.

4.1 La ville s'efforcera d'établir un programme concret de développement de l'entreprise et de la petite industrie, en collaboration avec les secteurs privé et public.

4.2 La ville estime que le secteur s'étendant au sud du fossé de drainage convient au développement de l'entreprise et de la petite industrie. Avant d'examiner quelque proposition que ce soit pour ce secteur, elle exigera néanmoins la préparation d'un plan d'aménagement de secteur, conformément au principe 1.7.

4.3 Les propositions visant le développement de l'entreprise et de la petite industrie doivent apporter tout le soin voulu à l'apparence du secteur et aux considérations environnementales. L'établissement de ce secteur ne doit pour aucune considération mener à la pollution des eaux souterraines ou à la détérioration du fossé actuel de drainage.

4.4 L'accès à tout site avoisinant la route 625, la 50^{e} rue ou la voie de ceinture envisagée doit être contrôlé et se faire par un réseau routier intérieur.

4.5 La ville devrait établir des normes distinctes pour la petite industrie et pour l'entreprise, afin d'assurer que l'apparence du secteur ne dépare pas les secteurs environnants.

4.6 La ville peut exiger qu'on accompagne la proposition détaillée de subdivision d'un programme de design et d'architecture, afin d'assurer une continuité tangible et un coup d'oeil agréable.

4.7 La ville exigera qu'on harmonise le design par l'intégration des divers éléments d'architecture et d'aménagement paysager, là où le secteur destiné à la petite industrie et à l'entreprise est adjacent à des secteurs résidentiels.

4.8 La ville exigera l'installation d'écrans et un aménagement paysager plus soigné, là où le secteur destiné à la petite industrie et à l'entreprise donne sur des routes à grande circulation ou des entrées principales.

4.9 La ville peut demander qu'on réserve des terrains à des fins autres que commerciales ou industrielles, afin de servir le public en dehors des heures d'affaires. Ces parcs, passifs ou actifs, doivent être situés et aménagés selon les principes énoncés à la section relative aux systèmes éducatifs et aux espaces libres (Cf. section 5).

Espaces libres et systèmes éducatifs

Il faudra, au fur et à mesure de la croissance de la collectivité locale, augmenter les espaces libres et les systèmes éducatifs mis à sa disposition. La ville de Beaumont vise à assurer les parcs, installations récréatives et programmes connexes nécessaires pour répondre aux besoins présents et éventuels de tous les groupes d'âge. Bien que les systèmes éducatifs ne relève pas de la ville, mais du Conseil scolaire du comté du Leduc, la ville compte surveiller leur évolution, afin de s'assurer qu'ils satisfont aux besoins de la collectivité.

5.1 La ville s'assurera par la préparation et l'adoption de plans d'aménagement et de réaménagement de secteur (Voir le principe 1.6) qu'on réserve suffisamment de terrains pour les espaces libres, et elle communiquera avec le conseil scolaire en ce qui concerne les systèmes éducatifs.

5.2 Le parc de quartier, associé au besoin à des installations éducatives et relié à des parcs secondaires par des voies piétonnières, constituera l'élément central de l'organisation des espaces libres. Le Plan des espaces libres et systèmes éducatifs illustre ce concept (Voir la figure 8).

5.3 La ville exige que l'on intègre, dans la mesure du possible, aux espaces libres les principales caractéristiques topographiques et les agréments naturels, tels les bouquets d'arbres, les points de vue et les plateaux.

5.4 La ville exige l'établissement d'un réseau continu de voies piétonnières entre les espaces libres, peu importe leur importance, et les installations éducatives.

5.5 La ville exigera qu'on ménage une bande de gazon de chaque côté de la voie principale de distribution, afin de bien séparer le trottoir de la chaussée et de permettre aux piétons de circuler facilement et en toute sécurité.

5.6 La ville préservera le fossé actuel de drainage, étant donné qu'il sert à l'écoulement d'averse dans la région. Cela permettra aussi de marquer une transition dans l'emploi des terrains et d'assurer un espace libre linéaire.

5.7 La ville verra favorablement les propositions d'intégration de bassins collecteurs des eaux pluviales dans les espaces libres, pourvu que ces bassins respectent les normes techniques et ne gênent pas outre mesure l'accessibilité des parcs.

5.8 La ville collaborera avec le Conseil régional des parcs et loisirs de Beaumont et des environs à la mise à jour du grand plan quinquennal des parcs et loisirs. L'exécution de ce plan fera l'objet d'une surveillance constante, afin d'assurer qu'y soient apportées toutes modifications dictées par l'évolution de la demande à l'égard des espaces libres, des installations et des programmes.

5.9 La ville s'efforcera d'établir un important centre récréatif dans le sud-ouest de la localité, plus précisément dans le secteur où se trouvent actuellement les étangs de stabilisation. Ce secteur sera planifié de manière à assurer progressivement un ensemble d'installations actives et passives.

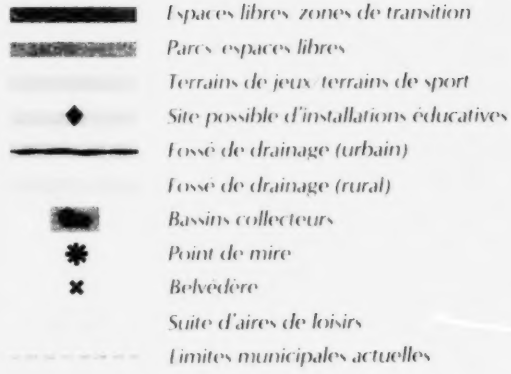
Grand Plan municipal

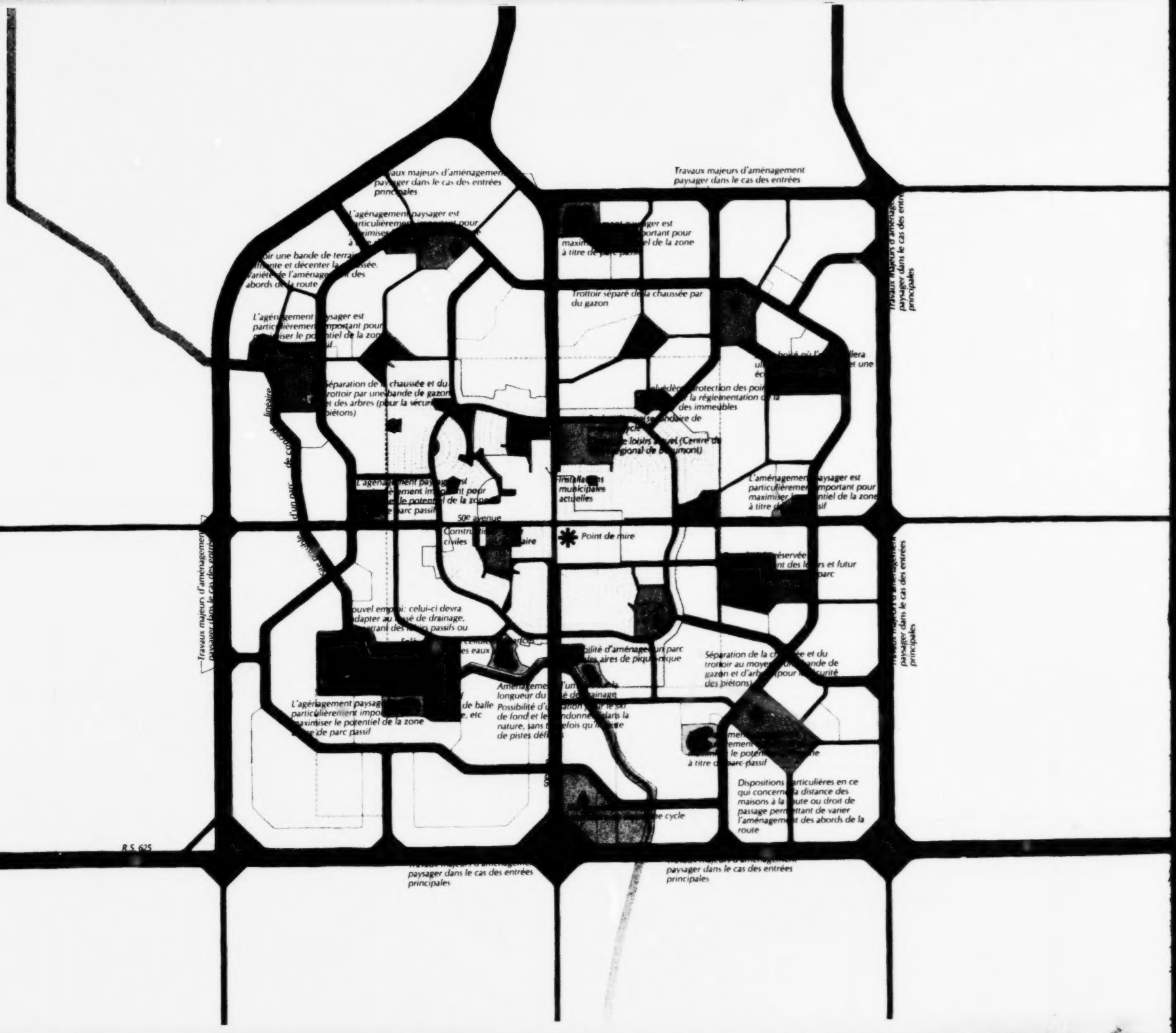
de la ville de Beaumont

Espaces libres

Figure 8

Légende




Travaux majeurs d'aménagement paysager dans le cas des entrées principales
Travaux majeurs d'aménagement paysager dans le cas des entrées
Trottoir séparé de la chaussée par du gazon
Installations municipales actuelles
50e avenue
Point de mire
Séparation de la chaussée et du trottoir au moyen d'une bande de gazon et d'arbres (pour la sécurité des piétons)
Dispositions particulières en ce qui concerne la distance des maisons à la route ou droit de passage permettant de varier l'aménagement des abords de la route
R.S. 625

5.10 La ville travaillera avec le comté de Leduc à étendre le concept de l'emploi commun à d'autres installations déjà en place ou envisagées à l'intérieur des limites municipales.

5.11 Se fondant sur les besoins reconnus, la ville de Beaumont communiquera avec le conseil scolaire au sujet du lotissement de terrains pour des installations éducatives. Autant que possible, ces installations seront situées à proximité de parcs de quartier, afin de permettre un emploi économique des terrains.

5.12 La ville exigera que tous les espaces libres et installations éducatives soient conçus de manière à assurer la sécurité et le bien-être du public.

5.13 Lorsque la ville le jugera souhaitable, elle exigera que l'aménagement des espaces libres dans les secteurs en voie de développement se fasse par étapes. Cette exécution progressive devra être conforme aux pratiques reconnues d'aménagement paysager et respecter les priorités du budget quinquennal proposé au titre des immobilisations et du roulement.

Développement socio-culturel

A l'origine française, la ville de Beaumont compte aujourd'hui une population multi-ethnique. Ses habitants appartiennent à différents groupes d'âge. Leurs occupations, leurs intérêts culturels et leurs religions sont très variés, et la croissance de la ville accentuera cette diversité socio-culturelle. Néanmoins, la ville tient à préserver son patrimoine français et à rehausser le caractère socio-culturel de sa collectivité.

6.1 La ville assurera la préservation du patrimoine français par des programmes d'indications bilingues, par exemple, quant aux noms des rues ou des secteurs d'aménagement.

6.2 La ville encouragera tous les individus et les groupes à faire connaître leurs origines ethnoculturelles.

6.3 La ville collaborera avec les divers organismes, publics et privés, chargés d'offrir des services sociaux dans la localité, afin de s'assurer qu'on donne suite aux demandes et qu'on exécute les programmes.

6.4 La ville s'efforcera d'établir un programme de communication plus complet, pour diffuser des renseignements sur les affaires locales et les projets d'expansion. Ce programme fera usage de divers moyens, notamment d'un programme de publicité sur la ville de Beaumont, de représentants industriels et gouvernementaux et de colloques publics.

6.5 La ville s'efforcera, avec le comté de Leduc et le conseil scolaire, d'améliorer l'emploi des écoles à des fins éducatives au sein de la collectivité locale.

6.6 La ville étudiera toute proposition qui préconise l'établissement d'un centre multiculturel dans la localité, possiblement dans le voisinage du grand centre récréatif envisagé pour le sud-ouest de la localité (Voir le principe 5.9).

6.7 La ville encouragera la formation de nouveaux cercles et organismes philanthropiques et d'une chambre de commerce ou d'une association commerciale. Ces groupes pourraient en effet faciliter les échanges et constituer un moyen de diffusion supplémentaire.

Services communautaires

La planification et l'expansion de la ville de Beaumont influeront, bien entendu, sur les relations qu'entretiennent les membres de la collectivité et sur le climat social. Il faudra aussi, forcément, assurer plus de services communautaires au plan de la sûreté et de la protection des citoyens, des programmes culturels et sociaux et de l'hygiène publique et des soins médicaux. La ville cherche donc à encourager l'élaboration d'un programme global, afin de s'assurer que soient satisfaits les besoins actuels et à venir à ce plan.

7.1 La ville s'efforcera de travailler avec tous les organismes d'hygiène, d'éducation, d'avancement culturel ou social des secteurs public et privé, afin de promouvoir la fourniture de services communautaires qui répondent aux besoins des gens qui demeurent et travaillent à Beaumont.

7.2 La ville surveillera, avec le ministère du Solliciteur général, toute indication de la nécessité d'un service de police dans la localité.

7.3 La ville surveillera, avec le ministère des Services sociaux et de la Santé communautaire, la demande locale au plan des services sociaux et des services d'hygiène publique.

7.4 La ville veillera, grâce aux plans d'aménagement de secteur, à ce que tous les nouveaux projets d'aménagement permettent la circulation rapide et sûre des véhicules et du personnel des services de secours.

7.5 La ville s'assurera que les installations communales sont accessibles aux habitants qui désirent les employer.

7.6 La ville verra avec faveur toute proposition qui met de l'avant le concept d'installations publiques polyvalentes susceptibles d'une expansion progressive.

Croissance des institutions

Le plan d'expansion de la ville doit prévoir la croissance de diverses institutions. Celles-ci sont en effet nécessaires à l'administration efficace et sûre de la ville, ainsi qu'à la formation et aux rencontres de divers groupes et organisations locaux. La ville veillera donc à ce que des terrains soient réservés à l'établissement des installations voulues pour répondre aux besoins de la collectivité.

8.1 La ville verra favorablement l'établissement d'installations dont le taux d'utilisation sera, selon toute probabilité, élevé et qui se prêtent à une mise en place progressive, de sorte qu'elles puissent assurer diverses fonctions.

8.2 La ville exigera que toutes ces installations se trouvent à proximité d'un espace libre et d'une section du réseau de voies piétonnières.

8.3 La ville s'assurera, par les plans d'aménagement de secteur, que l'on réserve du terrain aux établissements religieux. Ces établissements devront se trouver à proximité du centre commercial de quartier.

8.4 La ville exigera que tous les services de secours se trouvent à proximité d'une voie routière principale. Il sera ainsi plus facile d'en assurer et d'en contrôler l'accès en cas d'urgence.

8.5 La ville s'assurera, par le plan de réaménagement du centre-ville, qu'on réserve du terrain à la construction de locaux pour les services sociaux et les services d'hygiène publique. Ceux-ci devraient se trouver dans un endroit pratique et facile d'accès.

8.6 La ville exigera que toutes les installations des travaux publics du gouvernement, les dépôts de matériel d'entretien et les autres services auxiliaires se trouvent dans le secteur de la localité qui est destiné à l'entreprise et à l'industrie.

8.7 La ville s'assurera, par les plans d'aménagement de secteur, qu'on réserve du terrain à la construction de logements pour les vieillards. Ces installations devront être situées à proximité des principaux centres d'activité, d'espaces libres et de centres commerciaux d'appoint.

8.8 La ville exigera que, dans la mesure du possible, les nouvelles installations soient planifiées de manière à répondre aux besoins des handicapés, tant à l'égard de l'accès ménagé aux piétons et véhicules qu'à celui de l'emplacement et du plan même de l'immeuble.

8.9 La ville se tiendra au courant des besoins à l'égard du cimetière et prendra les mesures voulues pour faciliter l'acquisition de nouveaux terrains, lorsqu'elle le jugera nécessaire.

Expansion du centre-ville

On reconnaît dans la stratégie globale d'expansion de la ville de Beaumont que le centre-ville actuel tient une place importante dans la localité. C'est en effet le centre des activités commerciales, administratives et sociales, de même qu'un secteur d'habitation. C'est aussi là que se trouve le principal attrait culturel, le point de mire de la collectivité. La ville tient à préserver et à renforcer cette réalité, en dépit de la croissance de la collectivité. Le centre-ville est constitué des terrains indiqués à la figure 4.

9.1 La ville exigera la préparation d'un plan de réaménagement de secteur, qui devra être adopté avant l'étude de tout projet majeur d'aménagement dans ce secteur (Voir les principes 1.7 et 1.9).

9.2 La ville verra favorablement les projets d'aménagement relatifs à des installations commerciales, institutionnelles, sociales, culturelles et récréatives et à des habitations convenant à une population de densité moyenne dans le centre-ville.

9.3 La ville reconnaît le bien-fondé de la construction d'immeubles à plusieurs étages au centre-ville et verra d'un bon oeil les propositions utilisant ce principe.

9.4 La ville exigera que tout projet d'aménagement visant le centre-ville prévoit des liens avec les espaces libres et le réseau de voies piétonnières. Ces liens devront permettre aux piétons de traverser la voie publique en toute sécurité et à des endroits pratiques.

9.5 La ville exigera que l'apparence du centre-ville soit harmonieuse: les matériaux de construction, l'aménagement paysager et ses composantes, les panneaux indicateurs et les programmes de symbolisation, ainsi que les zones de transition vers les autres secteurs sont autant de moyens qui serviront à assurer cette harmonie.

Transport et systèmes routiers

Il existe à ce jour diverses propositions en ce qui concerne le système de transport dans la partie sud de la région métropolitaine d'Edmonton. Toutefois, comme la plupart sont encore à l'état embryonnaire, la ville de Beaumont, contrairement à d'autres municipalités de la région, n'est restreinte par aucun système déjà en place. Par conséquent, la ville a pu définir pour le long terme un système qui tient compte des éventuels besoins à l'échelle sous-régionale (Voir la figure 9). La ville dressera des plans pour assurer des routes qui soient sûres et pratiques, tout en répondant aux besoins locaux et régionaux à long terme.

10.1 La ville collaborera avec le comté de Leduc et d'autres organismes gouvernementaux, afin de s'assurer que l'exécution des plans relatifs au système de transport soit entière et coordonnée.

10.2 La ville exigera que le tracé de toutes les routes porte une attention particulière à la topographie et aux agréments naturels.

10.3 La ville s'efforcera d'établir une rue collectrice dans les secteurs résidentiels et dans le secteur de l'entreprise et de la petite industrie. Cette voie sera reliée au réseau de routes à grande circulation par une voie de distribution.

10.4 La ville donnera un nom à toutes les routes à grande circulation, voies de distribution et rues de la localité et les classera par ordre d'importance.

10.5 La ville exigera que toutes les routes appartenant à la catégorie des routes à grande circulation ou voies de distribution puissent, au besoin, permettre la circulation d'autobus.

10.6 La ville s'efforcera d'assurer un panorama varié le long du réseau routier. Par conséquent, on évitera autant que possible les longues routes droites dans les secteurs de peu de relief.

10.7 La ville exigera que toutes les routes appartenant à la catégorie des routes à grande circulation ou voies de distribution soient bordées de chaque côté d'une bande de gazon en séparant le trottoir (Voir le principe 5.5).

10.8 La ville exigera que la bande de terrain réservée à l'aménagement de la voie de distribution permette un aménagement paysager et l'installation de panneaux indicateurs aux entrées principales des nouveaux secteurs.

10.9 La ville exigera que la bande de terrain réservée à la voie de ceinture et à la route secondaire 625 soit suffisante pour permettre l'installation d'écrans insonores et un aménagement paysager (Voir le principe 2.11).

10.10 La ville exigera que la subdivision de tous les nouveaux secteurs résidentiels établisse clairement l'importance relative des routes qu'elle comporte, de sorte que l'emploi de celles-ci soit sûr et pratique.

Grand Plan municipal

de la ville de Beaumont

Transport et voies piétonnières

Figure 9

Légende

Route à grande circulation

Voie de distribution, voie de jonction

Rue collectrice

Voies piétonnières

Limites municipales actuelles

Intersection - aménagement particulier
Voie de distribution
Voie de jonction
Route à grande circulation proposée (3e rue)
Route rurale
Rue collectrice
Voie de ceinture proposée (B14 - route à grande circulation)
Intersection - aménagement particulier
Route à grande circulation proposée (R.S. 625)
Intersection - aménagement particulier

Constructions civiles

Les constructions civiles sont l'un des principaux moyens de maintenir le confort actuellement offert dans la ville de Beaumont. Au nombre de ces constructions se trouvent le service d'approvisionnement en eau et d'aqueduc, le service d'égout sanitaire et de traitement des eaux usées, la gestion des eaux pluviales et les services publics faisant l'objet de concessions (électricité, gaz naturel et téléphone). La ville veut s'assurer de l'élaboration d'un programme d'expansion des constructions civiles, dont l'exécution se fera de façon économique, par étapes, afin de répondre aux besoins éventuels. Elle reconnait également que la planification de ces constructions doit allouer suffisamment de temps pour leur installation, afin que tout nouveau secteur dispose de services adéquats en temps opportun (voir la figure 10).

11.1 La ville travaillera en étroite collaboration avec la Commission des services publics régionaux d'Edmonton, afin de s'assurer que le service régional d'égout sanitaire tienne compte de la stratégie d'expansion de la ville.

11.2 La ville exigera que tout plan d'aménagement de secteur s'accompagne d'une évaluation technique du secteur pour ce qui est des trois principaux types de constructions civiles et des services publics faisant l'objet de concessions.

11.3 La ville exigera que les constructions civiles de tous les nouveaux secteurs aménagés soient mises en place de façon ordonnée et économique.

11.4 La ville s'assurera qu'on installe dans tous les nouveaux secteurs aménagés des constructions civiles de qualité urbaine, notamment au plan des canalisations d'eau et d'égout, de la gestion des écoulements d'averse et des services publics faisant l'objet de concessions (électricité, gaz naturel et téléphone).

11.5 La ville exigera que les écoulements d'averse fassent l'objet d'un programme de gestion détaillé, afin d'assurer que le débit des apports pluviaux ne dépasse pas la norme fixée par le ministère provincial de l'Environnement.

11.6 La ville exigera que les bassins collecteurs des écoulements d'averse ne compromettent pas la sécurité du public et ne diminuent pas l'accessibilité des espaces libres (Voir le principe 5.7).

11.7 La ville exigera qu'on passe pour tous les nouveaux secteurs aménagés une entente fondée sur le secteur bénéficiaire, selon laquelle l'utilisateur assume les frais des services fournis.

11.8 La ville de Beaumont se tiendra au fait de la capacité du dépotoir et collaborera avec le comté de Leduc à étendre le programme actuel de gestion des rebuts solides.

11.9 La ville examinera périodiquement les dépenses d'immobilisations et de roulement ayant trait aux diverses constructions civiles, afin de s'assurer que les estimations figurant au budget quinquennal pour ces postes sont exactes.

11.10 La ville examinera, à sa discrétion, toute proposition d'établissement d'un programme d'amélioration locale concernant le secteur destiné à l'entreprise et à la petite industrie (voir le principe 12.6).

Grand Plan municipal

de la ville de Beaumont

Construction civiles

Figure 10

Légende

Canalisation principale d'eau

Canalisation principale d'égout sanitaire

Raccordement au système régional d'égout

Ecoulement des eaux superficielles

Etangs actuels de stabilisation

Bassins collecteurs actuels

Bassins collecteurs proposés

Réservoir/station de pompage

Limites municipales actuelles

Remarques

Le plan des constructions civiles constitue une ébauche seulement. Il faut faire d'autres évaluations techniques et des études préparatoires de conception avant de le mettre à exécution.

SECTEUR A
On aménagera un bassin tout près du fossé de drainage.
Il faudra prolonger considérablement le système d'égout sanitaire.
Capacité restreinte d'assurer des normes raisonnables d'accès.
SECTEUR B
Il faudra prolonger la canalisation principale d'eau, afin de servir le secteur.
SECTEUR C
Grande distance jusqu'au cours d'eau récepteur.
Il faudra prolonger la canalisation principale d'eau pour servir ce secteur.
Secteur accessible via le projet de Block Brothers, sous réserve de l'accord de cette firme.
SECTEUR D
Il faudra creuser un bassin. Dans ce quart de section, l'écoulement d'averse se fait dans plusieurs directions: vers le nord-ouest, sur une étendue de 50 acres environ;
Aucun cours d'eau récepteur identifiable.
Raccordement du système d'égout sanitaire à l'ouest - Secteurs A, B et C. On pourrait employer une pompe aspirante pour le joindre au système du projet d'aménagement situé immédiatement au sud.
D'accès difficile, à partir de l'emprise.
SECTEUR E
Il faudra creuser un bassin,
indépendamment, dans les limites du quart de section.
G ou H.
Nouveau segment faisant partie de l'aqueduc du secteur G ou H.
L'accessibilité difficile étant donné la topographie - Il n'y a aucune voie de communication avec le projet de Block Brothers, exception faite de la portion qui n'est pas subdivisée.
SECTEUR F
Les nouveaux services d'aqueduc et d'égout sanitaire feront partie de ceux des secteurs G et H.
D'accès facile à partir des emprises existantes.
SECTEUR G
Etant donné que le bassin chevauchera les secteurs G et H, l'aménagement des installations afférentes devra se faire en collaboration.
Il faudra installer de nouveaux services d'aqueduc et d'égout. Par conséquent, il faudra acquérir un droit de passage, qui pourrait s'étendre jusqu'au parc industriel à l'ouest de la 50e rue.
D'accès assez facile - Toutefois, on ne peut ménager qu'une voie d'accès à partir de la R.S. 625.
SECTEUR J
Il faudra creuser un bassin dans le secteur J ou instituer un programme global pour les secteurs J, K et L.
du projet entier, mais il faudra ménager une nouvelle dérivation pour chacun.
D'accès facile (50e rue), quoique limité à une entrée à partir de la R.S. 625.
Il serait possible d'établir une voie de communication avec le quart de section sud-est, en enjambant le fossé de drainage.
SECTEUR K
un droit de passage).
Il y a possibilité de raccorder le système d'égout sanitaire directement au système régional; dans l'alternative, il devrait suffire de ménager un prolongement jusqu'à la pompe aspirante principale.
Il sera facile d'accéder à l'emprise (à l'ouest), à la R.S. 625 et, éventuellement à la voie de ceinture (à l'ouest).
SECTEUR L
Aménagement mixte: industriel à l'ouest et résidentiel à l'est.
SECTEUR M
On pourrait employer un système de drainage comportant des dépressions marécageuses.
Il y a possibilité de raccorder le système d'égout sanitaire directement au système régional; dans l'alternative, on pourrait établir un prolongement jusqu'à la pompe aspirante principale.
Il sera facile d'avoir accès à l'emprise et à la 50e avenue.
Il faudra prolonger la dérivation de l'aqueduc.
SECTEUR M1
Bassin actuel
50e avenue
50e rue
Fossé actuel de drainage
R.S. 625
R.S. 814

Finances municipales

L'administration quotidienne de la ville requiert un programme financier détaillé, s'appuyant sur des principes solides. La ville doit être convaincue de la viabilité économique des divers projets d'aménagement et certaine de leurs répercussions sur ses ressources financières. Elle cherchera donc à établir un programme de financement à long terme qui garantira sa stabilité économique et assortira des taxes foncières équitables à la fourniture des services municipaux.

12.1 La ville procédera à un examen continuel du budget quinquennal d'immobilisations et de roulement, afin de le mettre à jour et d'y ajouter les données relatives à une nouvelle année civile.

12.2 La ville s'informera régulièrement des programmes provinciaux de financement et de subvention, afin de demeurer au fait des fonds disponibles, ainsi que des conditions auxquelles ils sont octroyés.

12.3 La ville se tiendra au courant des besoins de réparation, rénovation ou remplacement des diverses installations des travaux publics et inscrira les fonds nécessaires au budget quinquennal d'immobilisations et de roulement. Elle exigera que les programmes soient établis d'avance, c'est-à-dire avant que le besoin n'en devienne immédiat, afin de prévenir les emprunts inutiles sous forme d'obligations non garanties.

12.4 La ville exigera qu'on présente avec chaque plan d'aménagement de secteur une estimation des répercussions financières de celui-ci, afin qu'elle puisse mieux percevoir les dépenses additionnelles nécessaires et inscrire les postes voulus à son budget.

12.5 La ville collaborera avec divers groupes et organismes de service et les aidera à définir leurs besoins au plan des immobilisations et des frais de roulement, étant donné que ceux-ci peuvent influer sur ses ressources financières.

12.6 La ville s'efforcera d'établir une assiette fiscale plus juste et mieux équilibrée, en encourageant l'industrie et l'entreprise à s'installer dans la localité (Voir le principe 4.1). Elle envisage à ce propos la possibilité d'un programme d'amélioration locale, en vue d'amortir une part des frais des constructions civiles (Voir le principe 11.10).

Exécution

Pour que le grand plan municipal soit d'une réelle utilité lorsqu'on tranche les questions de financement et d'expansion, il faut disposer d'un bon programme d'exécution. Un certain nombre des fonctions assumées par la ville sont régies par des lois provinciales qui, combinées au grand plan municipal, aideront à contrôler la croissance de la ville. La ville de Beaumont s'est fixé comme objectif de s'assurer un croissance saine et économique, dans l'immédiat et à long terme, grâce à un programme d'exécution graduelle qui lui permettra d'atteindre les objectifs et de respecter les principes exprimés dans son grand plan.

13.1 Tout nouveau secteur annexé par la ville et relevant par conséquent de sa juridiction sera jugé pouvoir faire l'objet d'un plan d'aménagement de secteur (Voir les principes 1.4 et 1.7).

13.2 Le centre-ville, étant donné son importance évidente pour la collectivité, sera jugé pouvoir faire l'objet d'un plan de réaménagement de secteur (Voir le principe 1.9).

13.3 La ville établira des conditions précises pour chacun des plans d'aménagement et de réaménagement de secteur, afin de s'assurer que la planification et l'aménagement sont conformes au grand plan municipal.

13.4 La ville peut exiger qu'on évalue les terrains vagues situés à l'intérieur des limites municipales et les nouveaux secteurs annexés, afin de pouvoir assurer l'harmonie générale du design.

13.5 A l'adoption du grand plan municipal, la ville de Beaumont demandera au Conseil régional des parcs et loisirs de Beaumont et des environs de réviser la section du grand plan des parcs et loisirs (daté du mois de mai 1981) qui la concerne. Cet examen permettra de s'assurer que ce plan est conforme aux principes explicites énoncés sous la rubrique "Espaces libres et systèmes éducatifs" du grand plan municipal.

13.6 A l'adoption du grand plan municipal, la ville réexaminera le règlement municipal en vigueur au sujet de l'emploi des terrains (nommément le règlement municipal n° 150 et ses modificatifs) et y fera les modifications et adjonctions nécessaires, pour s'assurer qu'il soit possible de mettre en oeuvre le grand plan municipal.

13.7 A l'adoption du grand plan municipal, la ville se mettra en rapport avec le comté de Leduc et les organismes gouvernementaux compétents, afin de les informer de sa stratégie d'expansion, plus particulièrement des propositions qui pourraient être présentées au comté de Leduc au sujet de l'aménagement des terrains situés immédiatement au-delà des limites municipales.

13.8 A titre de personne morale, la ville surveillera sans cesse ses fonctions d'administration et de gestion, de sorte à prendre les mesures nécessaires pour qu'elles soient toujours exercées avec efficacité, quelle que soit la croissance de la ville.

Secteur rural

Étant donné les projets d'aménagement déjà publiés pour le sud de la région métropolitaine d'Edmonton, la ville reconnaît qu'il est nécessaire d'entretenir des rapports étroits avec les autres municipalités et les organismes gouvernementaux. Elle cherchera donc à collaborer avec ces municipalités et organismes gouvernementaux, afin de s'assurer que les projets envisagés et réalisés ne nuisent pas à sa propre stratégie d'expansion.

14.1 Conformément à sa stratégie d'expansion, la ville demande au comté de Leduc d'examiner la possibilité d'indiquer comme réserve agro-urbaine, sur le grand plan municipal du comté, les terrains situés en deçà d'un demi-mille des limites municipales de Beaumont.

14.2 La ville demande au comté de Leduc d'examiner la possibilité de désigner les terrains situés en deçà de trois milles des limites municipales de Beaumont comme un secteur de planification commune. De la sorte, et la ville et le comté pourront examiner les projets d'aménagement y afférents, afin de s'assurer qu'ils respectent les dispositions des grands plans municipaux du comté du Leduc et de la ville de Beaumont.

14.3 La ville demande au comté de Leduc d'envisager de restreindre les emplois agricoles permis et facultatifs dans le secteur dit de planification commune, sauf dans le secteur dit réserve agro-urbaine, en excluant les cultures intensives et les parcs commerciaux d'engraissement de son règlement municipal sur l'emploi des terrains.

14.4 La ville collaborera avec le comté de Leduc à cerner les besoins de transport en ce qui concerne la ville de Beaumont et à y satisfaire.

14.5 La ville collaborera activement avec le comté de Leduc, en vue de passer une entente d'annexation des terrains visés par sa stratégie d'expansion. L'entente devra permettre d'arrêter une requête d'annexation globale à long terme de ces terrains, en vue de la soumettre à la Commission des autorités locales.

Collaborateurs

Grand plan municipal	- Greif Dant & Associates
Traduction des questionnaires	- M^{me} J. Halun
Traduction du document et des cartes	- Louise Larkin Ministère des Affaires culturelles Service des traductions
Préparation des graphiques	- Greif Dant & Associates
Préparation du rapport	- Riley's Reproduction and Printing Ltd. - A.S.A.P. Printing Services Ltd. - Trendsetters Typographers Ltd.

Pour tout renseignement, prière de s'adresser au:

Bureau de l'Administrateur municipal
Ville de Beaumont
5202 - 50^{e} rue
Beaumont, Alberta
T0C 0H0

Téléphone: (403) 929-8782

POOR

QUALITY

ORIGINAL